MINISTERE DE LA CULTURE DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE BRETAGNE
SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE VITRÉ

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

REGLEMENT

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE
ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE
YVONNICK FÉASSON - ARCHITECTE DU PATRIMOINE
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 01.43.42.40.71 e-mail : duche.urba@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE

1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE L'AVAP 5
2 - INCIDENCES SUR LES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES DANS LA ZONE 5
3 - INCIDENCES SUR LES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL 6
4 - DIVISION DU TERRITOIRE COUVERT PAR L'AVAP EN SECTEURS 7
5 - CONTENU DU REGLEMENT PAR SECTEUR 7
6 - ORGANISATION DU REGLEMENT ET MODE D'EMPLOI 7

SECTEUR 1 : *LA ZONE URBAINE EN CONTINUITÉ DU CENTRE HISTORIQUE ET LES EXTENSIONS URBAINES DE LA FIN DU XIXÈME ET DU DÉBUT DU XXÈME SIÈCLE*

A - LES REGLES URBAINES 11
1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX PARCELLES COURANTES 12
2 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES 16
3 - AMENAGEMENTS DES PARCS, JARDINS ET COEURS D'ILOTS 17

B - LES REGLES PAYSAGERES 19
1 -LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES 20
2 - LE CIMETIERE 22

SECTEUR 2 : *LES ENTRÉES URBAINES*

A - LES REGLES URBAINES 25
1 - IMPLANTATION DU BATI 26
2 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS NOUVEAUX OU EXISTANTS MODIFIES 27
3 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES 29

B - LES REGLES PAYSAGERES 31
1 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES 32
2 - L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES 34

LES SECTEURS 1 ET 2 : ***LA ZONE URBAINE EN CONTINUITÉ DU CENTRE HISTORIQUE ET LES EXTENSIONS URBAINES DE LA FIN DU XIXÈME ET DU DÉBUT DU XXÈME SIÈCLE - LES ENTRÉES URBAINES***

LES PROTECTIONS DE L'AVAP 36

LES REGLES ARCHITECTURALES **37**

1 - LES BATIMENTS D'INTERET OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURALES 39

2 - LES BATIMENTS EXISTANTS COURANTS 53

3 - LES BATIMENTS NOUVEAUX ET LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS 54

4 - LES CLOTURES, LES PORTAILS ET VESTIGES DE FORTIFICATIONS 59

5 - LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES ENSEIGNES 60

SECTEUR 3 : ***LES ESPACES PAYSAGERS DE LA VALLEE DE LA VILAINE ET DES COTEAUX NORD ET SUD***

A - LES REGLES PAYSAGERES **67**

1 - LE TRAITEMENT DES VOIES ET AIRES DE STATIONNEMENT 68

2 - LE TRAITEMENT VEGETAL DES ESPACES LIBRES A DOMINANTE BATIE 69

3 - L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES 70

4 - LE TRAITEMENT DES ESPACES A DOMINANTE PAYSAGERE 71

B - LES REGLES URBAINES ET ARCHITECTURALES **73**

1 - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS TRADITIONNELS 74

2 - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS COURANTS 74

3 - L'INSERTION DANS LE SITE DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS 74

4 - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS 75

5 - LES CLOTURES, LES PORTAILS ET MURS DE SOUTENEMENT 79

6 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES 80

PREAMBULE

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Vitré est établi en application des dispositions de l'article L 642-2 du code du patrimoine, modifié par loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28

Ce règlement et la délimitation de l'AVAP ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal de la commune deVitré le …….. et ont été adoptés par Arrêté du Maire.

1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE L'AVAP

Le règlement s'applique sur la partie du territoire de la commune de Vitré délimité par les documents graphiques.

2 - INCIDENCES SUR LES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES DANS LA ZONE

2.1 - LEGISLATION DE L'URBANISME

Les prescriptions et le périmètre de l'AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au P.L.U. conformément aux articles L 642-2 du code du patrimoine, modifié par loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28 et L 126.1 du code de l'urbanisme.
En cas de contradiction entre les règles de l'AVAP et du PLU, ce sont les plus restrictives qui s'appliquent.

2.2 - LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES SITES

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci, que le monument soit situé dans ou hors du périmètre de l'AVAP. Au-delà de son périmètre, les parties résiduelles des périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre, sur le territoire qu'elle concerne, l'application des servitudes des sites inscrits.

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes des sites classés dans lesquels les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'environnement.

2.3 - LEGISLATION SUR L'ARCHEOLOGIE

Les prescriptions de l'AVAP n'affectent pas les dispositions relatives à l'archéologie préventive.
Toutes demandes d'autorisation d'occuper le sol, d'autorisation de travaux et de projets d'aménagement doivent être transmises au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Bretagne, Préfecture de la région Bretagne) en application des dispositions prévues par l'arrêté préfectoral de zonage archéologique n°03/017 en date du 5 septembre 2003.

Toute découverte fortuite doit être signalée au Maire et au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Bretagne, préfecture de la région Bretagne).

2.4 - LEGISLATION SUR LA PUBLICITE ET LES ENSEIGNES

Au titre des articles L 581-1 et suivants relatifs à la publicité, aux enseignes et préenseignes, la publicité est interdite dans les AVAP Il peut être dérogé a cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreintes ou de secteurs soumis au régime général (L581 et suivants du code de l'environnement).

3 - INCIDENCES SUR LES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1 du code du Patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'Urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire (article L642-6 du Code du patrimoine).

3.1 - ETABLISSEMENT DES DEMANDES

Le dossier de demande d'autorisation de travaux devra comprendre les pièces exigées par les textes. Ces documents doivent permettre une bonne appréciation du dossier et refléter la réalité des travaux à réaliser.
Pour tout projet, une prise de contact en amont est recommandée auprès du Maire et de l'architecte des bâtiments de France, chargés de l'application du règlement.

3.2 - INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

A l'exclusion des éléments concourant à la sécurité routière et des travaux d'entretien courant réalisés conformément au présent règlement, toute intervention sur l'espace public est soumise à avis de l'architecte des bâtiments de France au titre du code du Patrimoine.
Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet ou d'une étude de diagnostic adapté à l'aménagement envisagé.

3.3 - POSSIBILITES D'ADAPTATIONS ET DE DEROGATIONS

Des adaptations mineures peuvent être proposées afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et paysager.

Des dérogations pourront être autorisées pour favoriser l'architecture contemporaine de qualité ou permettre la réalisation de projets d'ensemble à l'initiative de la ville.

4 - DIVISION DU TERRITOIRE COUVERT PAR L'AVAP EN SECTEURS

L'AVAP, dans sa proposition de secteurs, a pour but de cerner les entités qui au fil des siècles, ont créé l'image de la ville. Elle est divisée en trois secteurs, justifiés et explicités dans le diagnostic et le rapport de présentation et en tête du règlement de chacun des secteurs du présent document. Ces entités sont repérées sur les plans «zonage et protections».
On trouve les entités suivantes :

LE SECTEUR 1 : ***LA ZONE URBAINE EN CONTINUITÉ DU CENTRE HISTORIQUE ET LES EXTENSIONS URBAINES DE LA FIN DU XIXÈME ET DU DÉBUT DU XXÈME SIÈCLE***

LE SECTEUR 2 : ***LES ENTRÉES URBAINES***

LE SECTEUR 3 : ***LES ESPACES PAYSAGERS DE LA VALLEE DE LA VILAINE ET DES COTEAUX NOR ET SUD***

5 - CONTENU DU REGLEMENT PAR SECTEUR

Le règlement est constitué par des prescriptions qui sont juridiquement opposables à toutes personnes publiques ou privées et dont le respect est assuré par les autorités chargées de se prononcer sur les projets de travaux faisant l'objet de demandes d'autorisation ou de déclarations préalables, notamment l'architecte des bâtiments de France et l'autorité compétente pour délivrer un permis de construire. Ces prescriptions sont précédées d'un préambule informatif.

Le règlement est accompagné d'éléments qui, pour le distinguer de celui-ci, figurent en encarté ; il s'agit :

- de « conseils » ils guident dans l'exercice de leur pouvoir d'appréciation les autorités compétentes pour délivrer les autorisations ou recevoir les déclarations qui devront en principe les appliquer mais qui pourrons aussi les écarter au vu de situations particulières ou pour des motifs d'intérêt général
- de « constats » et d'illustrations qui sont purement informatifs.

6 - ORGANISATION DU REGLEMENT ET MODE D'EMPLOI

Le présent règlement est scindé en trois parties, portant respectivement sur les règles urbaines, les règles paysagères et sur les règles architecturales.

. LES REGLES URBAINES :

. Le tissu urbain courant

. Les entités particulières définies dans le rapport de présentation :

. les lotissements homogènes
. les grandes parcelles occupées par des ensembles bâtis récents
. les secteurs de projets

. Les parcs, jardins et cœur d'ilot

. LES REGLES PAYSAGERES :

. Les voies et aires de stationnement

. Les espaces libres à dominante bâtie

. L'intégration du bâti

. Les espaces libres à dominante paysagère

. LES REGLES ARCHITECTURALES :

. Les bâtiments existants

. Les bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants

. Les clôtures

. Les devantures commerciales et les enseignes

POUR UTILISER LE DOCUMENT, IL CONVIENT :

. de consulter le plan « zonage et protection de l'AVAP » et repérer :

. dans quel secteur l'opération envisagée se trouve

. s'il s'agit d'un bâtiment existant, de vérifier son classement en fonction de son intérêt architectural (d'intérêt ou de grand intérêt architectural)

. de consulter le chapitre « règles urbaines et paysagère » correspondant

. de consulter le chapitre « règles architecturales » correspondant

. pour les constructions existantes, en se reportant aux règles correspondant au classement du bâtiment (de grand intérêt, d'intérêt architectural ou bâtiment courant)

. Pour les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes.

SECTEUR 1

LA ZONE URBAINE EN CONTINUITÉ DU CENTRE HISTORIQUE
ET LES EXTENSIONS URBAINES DE LA FIN DU XIXÈME ET DU DÉBUT DU XXÈME SIÈCLE

A - LES REGLES URBAINES

B - LES REGLES PAYSAGERES

A - LES REGLES URBAINES

Les règles urbaines sont applicables à l'ensemble des bâtiments existants et aux constructions futures.

Elles ont pour but d'assurer une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement urbain et paysager. Elles doivent également permettre de maintenir l'ambiance spécifique des quartiers historiques.

Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et constituent un cadre définissant les limites des modifications et des extensions admises des bâtiments existants.

1 - PRECRIPTIONS RELATIVES AUX PARCELLES COURANTES

2 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES

3 - AMENAGEMENT DES PARCS, JARDINS ET COEUR D'ILOT

1 - PRECRIPTIONS RELATIVES AUX PARCELLES COURANTES

1.1 - IMPLANTATION ET EMPRISE DES BATIMENTS

1.1.1 - LECTURE DE LA MAILLE PARCELLAIRE

En cas de regroupement de deux ou plusieurs parcelles, l'opération nouvelle d'ensemble devra intégrer la lecture du parcellaire ancien, qui sera visible en façade et couverture sur rue, en reprenant et affirmant la rythmique du découpage préexistant.

Pour les créations d'alignements nouveaux, la reconstitution d'une trame s'apparentant au parcellaire ancien du quartier considéré est imposée.

Constat :
Le découpage des îlots et de la maille parcellaire du centre historique sont issus de l'évolution urbaine détaillée dans le rapport de présentation.

Le tissu urbain de Vitré a fait l'objet de profondes mutations depuis le XIXe siècle, faisant quasiment disparaître la trame parcellaire, correspondant à l'organisation à dominante rurale et domaniale. Les vestiges encore existant de cette trame devront être maintenus.

1.1.2 - IMPLANTATION ET EMPRISE DES BATIMENTS SUR LA PARCELLE

BATIMENT PRINCIPAL DONNANT SUR L'EMPRISE PUBLIQUE

CAS GENERAL

Les bâtiments nouveaux seront implantés soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait, et sur les deux mitoyennetés latérales, en fonction des dispositions de la rue considérée.

La longueur des murs pignons des bâtiments en mitoyenneté ne pourra excéder 12 mètres. Elle pourra être portée à 15 mètres dans le cas de travaux d'agrandissement et dans le cas d'adjonction d'une annexe au bâtiment principal.

Constat :
La majorité des bâtiments est implanté à l'alignement de l'espace public et en mitoyennetés latérales. Quelques bâtiments s'affranchissent de ces constantes. Ils correspondent à des types mis en évidence dans le rapport de présentation comme :
. les hôtels particuliers
. les maisons bourgeoises de la seconde moitié du XIXe et XXe siècle implantées sur de vastes parcelles
Il s'agit également de parcelles occupées par des bâtiments récents, situés plus particulièrement dans les faubourgs historiques au tissu plus lâche.

CAS PARTICULIERS

Dans le cas d'une parcelle d'angle, l'implantation en ordre continu sera obligatoire sur le coté donnant sur la voie la plus importante, soit par sa dimension, soit par son caractère urbain. La façade et la couverture se retourneront obligatoirement sur la rue secondaire, afin d 'éviter la création d'un pignon.

Dans le cas d'une parcelle traversante, le bâtiment principal sera implanté à l'alignement de la voie la plus importante, soit par sa dimension, soit par son caractère urbain

CONSTRUCTION NOUVELLE IMPLANTEE SUR LA MEME PARCELLE OU SUR UNE PARCELLE LIMITROPHE D'UN BATIMENT D'INTERET OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

S'il existe un bâtiment d'intérêt ou de grand intérêt architectural implanté en retrait de l'emprise publique, pour une construction nouvelle implantée sur la même parcelle ou sur une parcelle limitrophe de ce bâtiment, il pourra être imposé un retrait égal pour ce bâtiment nouveau, afin d'éviter en particulier, la perception de pignons trop importants et d'assurer la bonne perception du ou des bâtiments protégés.
La jonction entre un bâtiment nouveau et un bâtiment d'intérêt ou de grand intérêt architectural sera traitée de façon à laisser lire au maximum l'intégrité de ce dernier. Elle sera calée sur les éléments de structure ou de modénature de ce dernier : corniche, attique, bandeau, soubassement…

Conseil :
Afin d'assurer la jonction entre un bâtiment d'interêt ou de de grand intérêt architectural et un bâtiment nouveau, on pourra par exemple, l'implanter en retrait par rapport aux angles du bâtiment, avoir un traitement le plus transparent possible, assurer une accroche avec les couvertures existantes, etc.…

Dans le cas d'une parcelle d'une superficie largement supérieure à celles du tissu considéré, une implantation différente en relation avec le site, pourra être admise.

CONSTRUCTION ANNEXE OU DEPENDANCE

Les constructions annexes seront implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, et à l'alignement où en retrait de l'espace public, en fonction de l'implantation de la construction principale et de l'environnement paysager.
Selon le contexte, l'implantation pourra être imposée.

L'implantation d'une annexe pour des usages: de stockage, rangement ou garage, local poubelle, dans l'espace non bâti en avant de la façade d'une construction principale d'intérêt ou de grand intérêt architectural est interdite, sauf s'il existe déjà un bâtiment implanté en mitoyenneté sur l'une des parcelles voisines. Dans ce cas, la construction sera positionnée en mitoyenneté, sa surface n'exedera pas 30 m^2 sur un niveau, sa hauteur à l'égout sera de 3 mètres et de 4.50 mètres au faîtage.

CONTINUITE SUR VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Lorsqu'il y a discontinuité du bâti, l'alignement sur l'espace public sera assuré par une clôture.

1.2 - HAUTEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX OU EXISTANTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE MODIFICATIONS

1.2-1 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

HAUTEUR DES LIGNES D'EGOUT

La hauteur des lignes d'égout des bâtiments futurs ou à modifier sera fonction de celle des bâtiments mitoyens ou limitrophes. Seront pris comme référence les immeubles du même alignement ou à défaut, ceux situés en face de la construction future, dans la mesure ou ils ne sont pas hors gabarit, trop haut ou trop bas par rapport au niveau moyen des bâtiments.

Dans le cas de création d'alignements nouveaux, on s'attachera à créer une silhouette s'apparentant à celle des alignements existants.

Exceptionnellement, une dérogation concernant la hauteur pourra être accordée :

. pour constituer un niveau supplémentaire habitable

. pour ne pas rendre ou laisser visibles des pignons aveugles trop importants.

CAS GENERAL

La hauteur à l'égout des bâtiments nouveaux ou des bâtiments existants sera comprise entre celle des égouts des bâtiments contigus ou les plus proches.

Constat :
La volumétrie et l'échelle des bâtiments est fonction de leur typologie et de leur époque de construction.

Les bâtiments les plus anciens comportent généralement un seul étage, et une couverture à deux pans à forte pente. Les maisons de ville et les immeubles de la seconde moitié du XIXe et du début du XXe peuvent comporter deux étages hauts, leur couverture est à pentes faibles ou à la Mansart. Le gabarit à été globalement maintenu, avec des hauteurs d'étages plus importantes et parfois un étage de plus. Ces dernières décennies, cet équilibre à été parfois rompu, avec des bâtiments hors d'échelle par rapport au gabarit moyen.
Le règlement doit assurer la perdurance du gabarit des quartiers considérés, tout en permettant des rattrapages et des transitions avec les bâtiments de gabarit plus important.

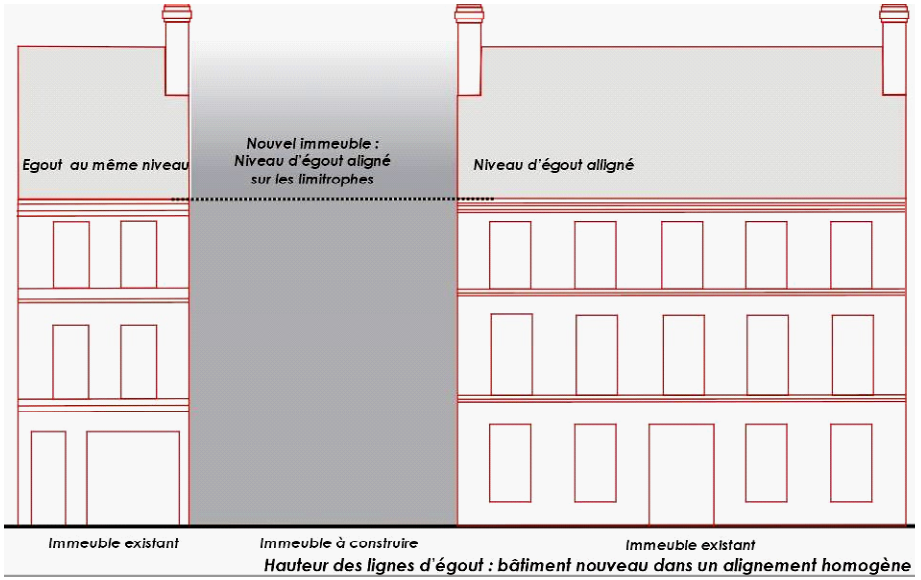
CAS PARTICULIERS

BATIMENT NOUVEAU DANS UN ALIGNEMENT HOMOGENE

On entend par « alignement homogène » un groupement d'au moins trois constructions mitoyennes, dont les lignes d'égout ou les corniches sont alignées, ou présentent une différence de hauteur infime.

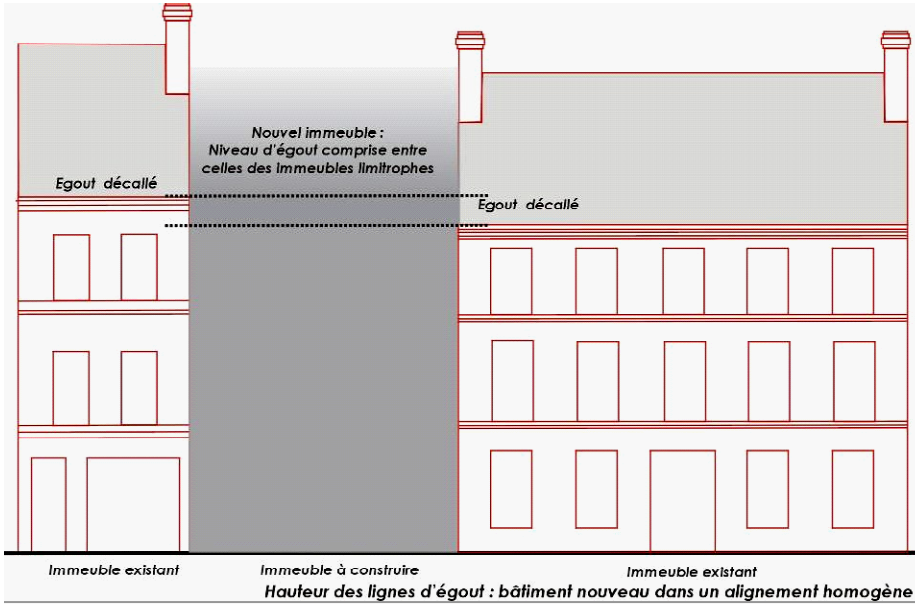
La hauteur à l'égout de la construction nouvelle sera :

. Soit alignée avec celle des constructions limitrophes, si les lignes d'égouts sont au même niveau



Hauteur des lignes d'égout : bâtiment nouveau dans un alignement homogène

. Soit établie entre les deux, ou alignée sur l'une ou sur l'autre des lignes d'égouts si celles-ci sont décalés.
La meilleure insertion possible sera recherchée, en fonction de la forme et du volume de couverture.



Hauteur des lignes d'égout : bâtiment nouveau dans un alignement homogène

BÂTIMENTS SUR DES PARCELLES DE PLUS DE 30 MÈTRES DE FAÇADE SUR VOIE OU ESPACE PUBLIC :

La hauteur à l'égout sera réglée sur les lignes d'égout mitoyennes comme défini dans le cas général, mais il pourra être envisagé une augmentation de la hauteur d'au maximum 1,50 mètre sur un tiers de la longueur.

On s'attachera à obtenir la meilleure insertion possible, en fonction de la forme et du volume de couverture, et éventuellement de la pente.

1.2-2 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS EN INTERIEUR DE PARCELLES

En intérieur de parcelle, la hauteur des bâtiments sera définie de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur voies ou espace public principaux.
La hauteur devra assurer une bonne intégration à l'environnement, en particulier lorsque le bâtiment est adossé à une mitoyenneté.

1.2-3 - VOLUME DE COUVERTURE DES BATIMENTS

Le volume du comble n'abritera qu'un seul niveau habitable.

Le volume des couvertures présentera l'une des formes traditionnelles suivante :

. Couverture à deux ou plusieurs versants, dont les pentes sont comprises entre 40 et 60°, les angles de rues seront traités à croupe.

. Couverture à la Mansart, présentant un profil inscrit dans les gabarits suivants :
- brisis (partie la plus raide très visible) d'une hauteur de 2,50 m. maximum, présentant une pente comprise entre 60 et 80°
- terrasson (partie plus plate, pas ou peu visible) présentant une pente comprise entre 15° et 35°.

. couverture terrasse ou à faibles pentes, dans les limites suivantes :

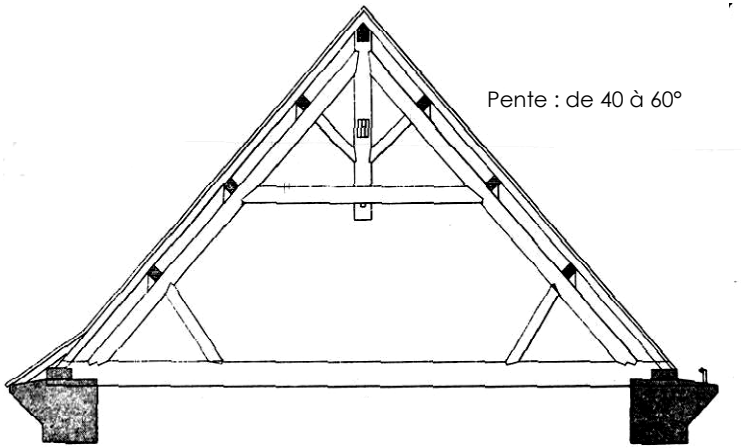
. par éléments ponctuels de surface réduite, pour assurer des transitions entre différents volumes si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain

. dans le cas d'un bâtiment d'écriture contemporaine.

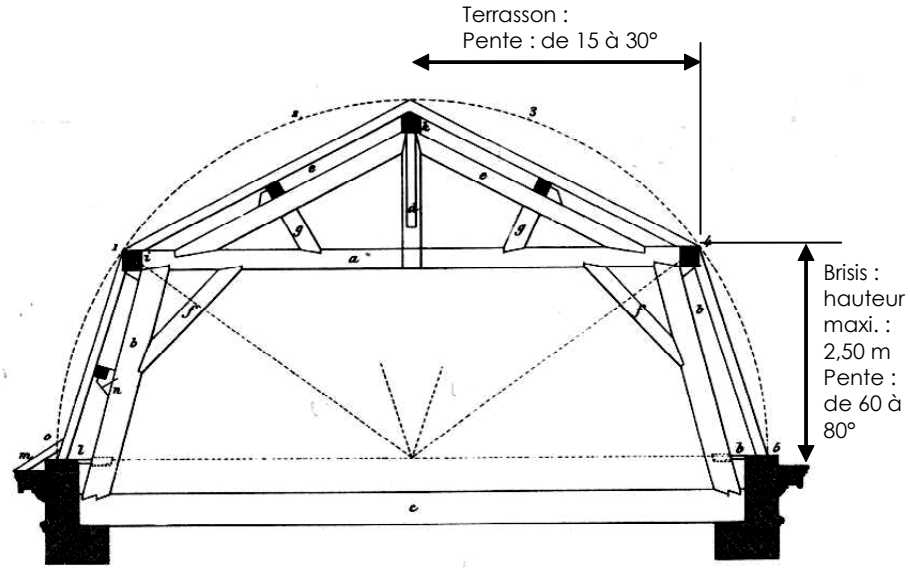
1.2-4 - RAPPORT DE PROPORTION ENTRE LA FAÇADE ET LA COUVERTURE

Pour bâtiments couverts deux ou plusieurs versants, à pentes comprises entre 40 et 60°, la hauteur de façade sera égale ou supérieure à la hauteur du volume de couverture.

Pour les bâtiments couverts d'un comble à la Mansart, la hauteur de la façade sera égale ou supérieure à deux fois la hauteur du volume de couverture (rapport 2/3 de façade pour 1/3 de couverture).



Couverture à deux versants



Couverture à la Mansart ou comble brisé

2 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES

2-1 - LES LOTISSEMENTS ANCIENS

L'organisation spatiale, l'implantation des bâtiments (mitoyennetés, alignements, retraits) ainsi que le volume et la hauteur des bâtiments doivent s'inscrire dans la logique d'aménagement initial du lotissement.
On attachera une attention particulière à l'emplacement et à la qualité de traitement des extensions (voir page 52).
Les espaces libres communs doivent être conservés dans leur emprise initiale.

2-2 - LES SECTEURS DE GRANDES PARCELLES OCCUPEES PAR DES ENSEMBLES BATIS RECENTS

Ces secteurs correspondent aux ensembles immobiliers réalisés ces dernières décennies, ils échappent à la logique d'organisation urbaine des quartiers résidentiels de la fin du XIXe et du début du XXe siècle. Si des modifications sont envisagées, les implantations nouvelles et la hauteur des bâtiments tendront à assurer des coutures avec le tissu résidentiel existant; ainsi les projets d'aménagement intégreront la forme urbaine, la maille, le rythme du parcellaire, les gabarits et le traitement des espaces publics ou privatifs.. Dans ce but, elles pourront déroger ponctuellement aux règles générales, seulement pour assurer une amélioration de l'insertion paysagère et urbaine des ensembles bâtis en rupture.

2-3 - LES SECTEURS DE PROJETS

Quelques entités urbaines, occupées ou non, doivent dans les années à venir, faire l'objet d'évolutions importantes, dans leurs occupations et leurs usages. Il s'agit pour le secteur 1 :

. Du site de projet P1 : regroupant la gare de fret, de la place de la Victoire
. Du site de projet P4: portant sur la restructuration de la galerie commerçante de la Trémoille

Afin d'accompagner ces démarches, et de permettre les évolutions envisagées, tout en s'inscrivant dans la logique de l'AVAP, les prescriptions suivantes sont applicables :

Les entités définies sur le plan peuvent faire l'objet d'un projet de restructuration portant sur l'ensemble ou sur une partie significative des parcelles et/ou des bâtiments. Dans ce cas, on appliquera les règles et recommandations édictées ci-dessous. Dans le cas contraire, on se conformera aux règles édictées pour l'ensemble du Secteur 1.

Un plan d'aménagement portant sur l'ensemble ou sur une partie significative des parcelles, doit être défini. Il devra reprendre les caractéristiques des espaces urbains et du bâti existant, et en particulier tenir compte du bâti protégé par l'AVAP, et des entités urbaines et paysagères d'intérêt.

Tout projet futur s'inscrira dans la continuité du quartier, dans son esprit et dans son vocabulaire, tout en prenant un caractère contemporain.

Le projet d'aménagement intégrera deux notions majeures :

. La forme urbaine, la maille, le rythme du parcellaire, les gabarits et le traitement des espaces publics ou privatifs.

. La hiérarchisation des actions. Le phasage dans le temps ne doit pas engendrer des espaces ou des pignons "en attente". Chaque opération devra être homogène et indépendante.

3 - AMENAGEMENT DES PARCS, JARDINS ET COEUR D'ILOT

3-1 - CONSTRUCTIBILITE DES COURS ET COURETTES

CAS GENERAL

Dans les cours et courettes des quartiers historiques, seront admis les extensions des commerces et activités à rez-de-chaussée ainsi que les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité et la sécurité des lieux (ascenseurs, escaliers de secours…) si ces éléments ne peuvent trouver leur place à l'intérieur des constructions existantes.

BATIMENTS D'INTERET ET DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

L'implantation d'une construction dans l'espace non bâti en avant de la façade d'un bâtiment principal d'intérêt ou de grand intérêt architectural est interdite, sauf s'il existe déjà un bâtiment implanté en mitoyenneté sur l'une des parcelles voisines. Dans ce cas, la construction sera positionnée en mitoyenneté et s'inscrira dans l'emprise en élévation du bâtiment voisin (héberge). Elle sera composée en tenant compte de la façade du bâtiment principal.
Une étude spécifique sera réalisée au cas par cas, et devra prendre en compte l'architecture et l'environnement urbain et paysager des lieux.

3-2 - AMENAGEMENT DES PARCS, JARDINS ET CŒURS D'ILOTS REPERES SUR LE PLAN DE PROTECTION DE L'AVAP

Pour les parties des parcs, jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan de protection, les seuls aménagements envisageables sont :

. la création d'accès à des constructions lorsque aucune autre solution technique n'est possible
. les piscines découvertes
. les abris de jardin d'une surface maximum de 10m², de préférence réalisé sous forme d'appentis prenant appui contre un mur de clôture.
. la création d'aires de stationnement légers dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé
. les aires de jeux ou de sport très largement végétalisées
. l'extension des constructions existantes ne dépassant pas 20m².

3-3 - l'aménagement des espaces verts protégés pouvant être modifiés

Ce type d'espace peut être transformé dans le cadre d'une opération traitant l'ensemble de la parcelle. L'opération doit assurer le maintient et l'amélioration du caractère paysager de ce type d'espace.

Ces règles ont pour but d'assurer la préservation d'un environnement paysager qualitatif, tout en permettant des évolutions et des aménagements.

L'entretien et les aménagements nouveaux des parcs, jardins et coeurs d'ilots respecterons la charte (mise en place en 2003) ***sur :***
" LA GESTION DIFÉRENCIÉE DES ESPACES VERTS" réalisé par le service Espaces Verts de la ville de Vitré.

1 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

2 - LE CIMETIERE

1 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

1-1 - LA TRAME VIAIRE

1-1.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les espaces libres publics correspondant à la trame du centre historique, seront maintenus dans leur emprise actuelle. Toutefois, des modifications ponctuelles pourront être admises, dans le cadre d'un projet d'intérêt public.

1-1.2 - Création ou aménagement de voies

Pour les tracés nouveaux, on s'attachera à modifier le moins possible la topographie du site, afin que l'ouvrage disparaisse au maximum, en particulier sur les coteaux ou le relief est important.
Afin de s'intégrer au mieux dans le site, les voies nouvelles auront une échelle en relation avec les espaces desservis (éviter le surdimensionnement). Elles se raccorderont à la trame viaire existante ou entre elles. Les voies en cul de sac sont à éviter.

En cas d'aménagement de l'assiette des voies anciennes, on conservera les éventuels éléments d'intérêt les accompagnant : accotements, murs, talus, haies, arbres d'alignement… S'il est nécessaire d'élargir la voie, ces éléments seront préservés sur l'un des deux cotés ou en terre-plein central.

1-1.3 - LE TRAITEMENT DES SOLS DES ESPACES PUBLICS

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les voies, places et espaces libres minéralisés seront traités de façon simple, en relation avec le caractère du centre historique et selon leur usage spécifique.

LES MATERIAUX

Les pavés, dalles bordures et caniveaux anciens, ainsi quel tous les éléments d'accompagnement de type borne, chasse-roue… seront maintenus ou récupérés pour compléter d'autres aménagements le cas échéant.

Les bordures et caniveaux nouveaux seront réalisés en pierre. L'emploi de bordures et caniveaux autres pourra, au cas par cas, être admis, en particulier au regard de l'importance du linéaire à traiter.

Pour les traitements de surface des espaces libres minéralisés, sont préconisés :

. des pierres d'usage local (pavés de grès ou granit)

. du bitume, de l'asphalte, des liant clair élaboré à partir de produits d'origine végétale et d'un polymère haute performance éventuellement clouté ou teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels. Les teintes et couleurs vives sont interdites.

. du béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration, dont la finition sera de préférence bouchardée

. des revêtements sablés stabilisés, pour les parties très modérément ou non ouvertes à la circulation (quais et venelles par exemple).

Constat :
Le secteur 1 est constitué de voies de desserte générale et de voies à caractère résidentiel. Le principe de la morphologie de ces espaces libres doit être maintenu et l'aspect amélioré afin d'assurer des transitions et de créer des "seuils" au centre historique, pour qu'il se distingue nettement des faubourgs et des secteurs d'urbanisation récente.

Conseil :
Les principes d'aménagement suivant peuvent être pris en compte, pour assurer un traitement simple, en relation avec le paysage urbain :

Linéarité et symétrie des traitements de rues :
. chaussée banalisée avec fil d'eau central
. chaussée délimitée par des trottoirs linéaires continus sur la longueur de la voie ; trottoirs d'égale largeur, sauf en cas de stationnement unilatéral, stationnement continu sur un ou deux cotés ; plantation d'arbres de haute tige sur un ou deux cotés si la largeur de la voie le permet…

Rapport d'échelle harmonieux entre la largeur de la chaussée, du caniveau et la hauteur du trottoir (éviter l'effet d'encaissement dû à une hauteur excessive du trottoir, en particulier dans les rues étroites)

Unité de traitement de la chaussée : un seul matériau

Unité de traitement des trottoirs : un matériau, pouvant être le même que celui de la chaussée, et la possibilité de traiter de façon spécifique les entrées en pavés par exemple, en évitant un morcellement excessif

Délimitation entre le trottoir et la chaussée assurée par une bordure pierre, accompagnée de deux ou trois rangs de pavés formant caniveau (en fonction de la larguer de la voie)

Conseil :
Lors des travaux de réfection des rues, les regards des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone ou de câble seront, dans la mesure du possible, supprimés ou dissimulés.

LES REGARDS ET EMERGENCES

L'implantation des regards et émergences, s'ils ne peuvent être complètement dissimulés, seront intégrés dans la composition générale de l'espace public concerné. Leurs volumes ne devront pas rompre l'homogénéité de l'espace public considéré et seront en harmonie avec le mobilier urbain.
L'implantation des regards conservés sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol. Ils seront en fonte ou constitués de plaques en acier gauffré de teinte sombre à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

1-1.4 - L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront présenter un caractère urbain, en relation avec les quartiers historiques. Dans ce but, elles seront délimitées, le long des voies publiques, par une clôture constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille haute, comme défini dans le chapitre des règles architecturales « les clôture et les portails » ci-après.

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus. Le marquage au sol à la peinture des places de stationnement est interdit.

Ces aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation sera prévue de façon à masquer au maximum les véhicules.

1-1.5 - LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALETIQUE

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles. Les modèles choisis seront simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture.
Tous les éléments de mobilier et émergences, publics, privées ou des concessionnaires, seront traités dans une même teinte.

1-1.6 - LA VEGETATION D'ACCOMPAGNEMENT DE LA TRAME VIAIRE

Les alignements d'arbres existants, végétation "construite" bordant les voies ou placettes, **repérés sur le plan de zonage**, seront conservés et entretenus. Pour la suppression d'un ou plusieurs sujets, un diagnostic phyto-saniataire doit être réalisé.
Le remplacement doit s'effectuer par tronçons homogènes. En cas de remplacement total, les principes d'aménagement assurant la qualité de l'espace doivent être respectés.

A Vitré, la végétation doit prendre place essentiellement sous forme d'arbres de haute tige de port libre ou taillé (en rideau ou en marquise) structurant l'espace (mails, promenades, places ...), d'espaces engazonnés et d'accotements herbeux d'un traitement très simple.

Des alignements nouveaux peuvent être constitués. Les essences doivent appartenir à la palette régionale, en particulier tilleuls, platanes ou marronniers.... Le développement et l'aspect futur des sujets (taille par exemple) sont à définir précisément, lors des projets d'aménagement, qui doivent comporter un cahier d'entretien spécifique de la végétation, afin d'assuerer la durabilité.

Conseil :
Dans le centre historique, à forte dominante minérale, la végétation pourra prendre place de façon ponctuelle, essentiellement sous forme d'arbres de haute tige, structurant l'espace.

Conseil :
On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient réduits au strict minimum et n'occultent pas les vues sur les édifices de qualité ou sur les perceptions paysagères.

Conseil :
La dimension paysagère des espaces végétalisés doit être prise en compte, car elle participe à la qualité du cadre de vie.
Les arbres doivent être renouvelés à terme, dans l'esprit de leur forme paysagère d'origine (port libre, taille architecturée...) par des sujets de même espèce ou d'espèce à développement identique.

1-2 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES JARDINS

Les jardins seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public. Les arbres de haute tige doivent être conservés et entretenus durant leur durée normale de vie.

Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage régional, béton bouchardé, asphalte teinté….

1-3 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES COURS ET COURETTES

Les cours et courettes revêtues de pavés anciens seront restaurées, en respectant ou recréant les fils d'eau destinés à assurer le bon écoulement des eaux pluviales.

Les cours et courettes recevront un dallage ou un pavage de pierre d'usage local (pavés ou dalles de grès ou de granit) pouvant être accompagné de revêtements sablés stabilisés ou gravillonnés. Elles pourront recevoir des plantations en pleine terre ou en bacs.

Conseil :
Pour les cours ou la surface de pavés anciens est insuffisante, ces derniers pourront être accompagnés par l'un des matériaux préconisés pour l'aménagement des cours.

2 - LE CIMETIERE

Le mur de clôture du cimetière sera maintenu et entretenu.

Le cimetière devra être traité avec une attention particulière, afin de maintenir son image, sa dignité, sa simplicité et son esprit de recueuillement.

Les mausolées, chapelles, monuments funéraires et pierres tombales anciens réalisés en pierre seront conservés, entretenus et restaurés.
Les réparations, modifications ou créations de tombes, ainsi que les nouvelles sépultures, devront être respectueuses de l'identité des lieux.

Les essences d'arbres existants doivent être conservées et maintenues dans le cas de remplacement.

Les allées seront traitées avec un revêtement stabilisé sablé solide, un revêtement gravillonné ou simplement en herbe. Des pierres naturelles d'usage local (bordures, pavés ou dalles), pouvant être combinées aux matériaux ci-dessus.

SECTEUR 2

LES ENTRÉES URBAINES

A - LES REGLES URBAINES

B - LES REGLES PAYSAGERES

A - LES REGLES URBAINES

Les règles urbaines sont applicables à l'ensemble des bâtiments existants ou futurs.

Elles ont pour but d'assurer une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement.

Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs.

Elles doivent également encadrer les éventuelles modifications et extensions des bâtiments existants, avec pour objectif d'assurer une meilleure intégration dans le secteur considéré.

1 - IMPLANTATION DU BATI

2 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS NOUVEAUX OU EXISTANTS MODIFIES

3 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES

1 - IMPLANTATION DU BATI

1-1 - LECTURE DE LA MAILLE PARCELLAIRE

Le long des voies ou le bâti est édifié en ordre continu, en cas de regroupement de deux ou plusieurs parcelles, l'opération nouvelle d'ensemble devra intégrer la lecture du parcellaire ancien, qui sera visible en façade sur rue, en reprenant et affirmant la rythmique du découpage préexistant.

Pour les créations d'alignements nouveaux, dans des secteurs ou il existe des ruptures dans les alignements, la reconstitution d'une trame s'apparentant au parcellaire existant à proximité pourra être imposée.

Constat :
Le parcellaire des quartiers résidentiels est issu de la subdivision de parcelles rurales, s'appuyant sur la trame de chemins préexistante, complétés par le percement de rues dans la deuxième moitié du XIXe siècle.

Le tissu constitué d'îlots assez vastes, présente des parcelles de tailles variables, dépendantes de la typologie du bâti, mais également de la configuration de l'îlot.

Les rues sont rythmées par la succession de bâtiments et d'espaces libres, déterminant pour chacune d'elles, une trame spécifique, essentielle dans la lecture du paysage urbain, dont l'image doit être maintenue.

1-2 - IMPLANTATION ET EMPRISE DES BATIMENTS SUR LA PARCELLE

1-2.1 - CONSTRUCTION PRINCIPALE DONNANT SUR L'EMPRISE PUBLIQUE

On maintiendra le caractère propre de l'alignement dans lequel s'insère la construction nouvelle. Toute implantation s'effectuera en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes.

S'il existe un alignement continu de fait, à l'alignement ou en retrait du domaine public, il doit être respecté pour les constructions nouvelles (implantation d'une mitoyenneté à l'autre).

Si le bâti n'est pas édifié en ordre continu ou si la parcelle présente un linéaire de façade sur voie ou emprise publique supérieur à 15 mètres, la construction nouvelle pourra être :

. implantée sur une seule des limites séparatives

. implantée à l'alignement de l'emprise publique, entièrement ou partiellement. Dans ce dernier cas, le retrait ne pourra être supérieur à celui de la construction voisine la plus éloignée de l'emprise publique.

Au cas par cas, une implantation différente en relation avec le site, pourra être admise.

La longueur des murs pignons des bâtiments en mitoyenneté ne pourra excéder 12 mètres. Elle pourra être portée à 15 mètres dans le cas de travaux d'agrandissement et dans le cas d'adjonction d'une annexe au bâtiment principal.

Constat :
En fonction de la largeur de la trame parcellaire, de l'orientation de la façade donnant sur l'espace public, de la typologie du bâti et de la proximité du secteur considéré avec les quartiers du centre, les bâtiments peuvent être implantés en ordre continu (de mitoyenneté à mitoyenneté) ou au contraire discontinu (sur une ou aucune des mitoyennetés).

Le premier cas induit souvent une implantation à l'alignement de l'espace public (le long des anciens faubourgs), alors que pour le second, le retrait de quelques mètres est plus fréquent (secteurs pavillonnaires).

1-2.2 - CONSTRUCTION NOUVELLE LIMITROPHE D'UN BATIMENT D'INTERET OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL (SUR LA MEME PARCELLE OU SUR UNE PARCELLE LIMITROPHE)

Dans le cas où la construction nouvelle est limitrophe d'un bâtiment de grand intérêt ou d'intérêt architectural implanté en retrait de l'emprise publique, il pourra être imposé un retrait égal pour le bâtiment nouveau, afin d'éviter en particulier, la perception de pignons trop importants et d'assurer une continuité paysagère végétalisée en avant des constructions principales.

1-2.3 - CONSTRUCTION ANNEXE OU DEPENDANCE

Les constructions annexes seront implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, et à l'alignement où en retrait de l'espace public, en fonction de l'implantation de la construction principale, et de l'environnement paysager.

Selon le contexte, l'implantation pourra être imposée.

L'implantation dans l'espace non bâti en avant de la façade d'une construction principale d'intérêt ou de grand intérêt architectural est interdite, sauf s'il existe déjà un bâtiment implanté en mitoyenneté sur l'une des parcelles voisines.

Dans ce cas, et dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à la bonne perception de la construction principale, la construction annexe pourra être positionnée en mitoyenneté et s'inscrira dans l'emprise de l'héberge existante.

1-2.4 - CONTINUITE SUR VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Lorsqu'une construction principale ou annexe est implantée en retrait par rapport à la voie ou à l'emprise publique, l'alignement sera marqué par une clôture.

2 - HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS NOUVEAUX OU EXISTANTS MODIFIES

2-1 - BATIMENTS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

2-1.1 - PRINCIPES GENERAUX

La hauteur du bâtiment nouveau s'inscrira dans le vélum général du quartier.

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage seront définies de façon à assurer la meilleure transition possible entre le bâtiment nouveau ou modifié et ceux de son environnement immédiat, en particulier s'il s'agit de bâtiments d'intérêt ou de grand intérêt architectural.

Afin de maintenir l'image urbaine, une attention particulière doit être apportée :

. au traitement des pignons émergents au-dessus de constructions plus basses

. au profil des couvertures, qui doivent être en harmonie avec celles des constructions limitrophes, en particulier celles protégées par l'AVAP.

2-1.2 - BATIMENTS NOUVEAUX DANS UN ALIGNEMENT HOMOGENE

On entend par « alignement homogène » un groupement d'au moins trois constructions mitoyennes, dont les lignes d'égout ou les corniches sont alignées, ou présentent une différence de hauteur infime. Dans le cas ou une construction nouvelle est envisagée dans un tel alignement, sa hauteur à l'égout sera :

. soit alignée avec celle des constructions limitrophes, si les lignes d'égouts sont au même niveau

. soit établie entre les deux, ou alignée sur l'une ou sur l'autre des lignes d'égouts si celles-ci sont décalées.

La meilleure insertion possible sera recherchée, en fonction de la forme et du volume de couverture.

Constat :
La volumétrie et l'échelle des bâtiments du secteur 2 sont fonction de leur typologie et de leur époque de construction.

Le fond bâti du secteur est essentiellement composé de pavillons, de villas ou de maisons bourgeoises comptant au maximum, un rez-de-chaussée surélevé, un étage et un comble habitable. Cette disposition induit une hauteur à l'égout à peu près équivalente à celle d'un bâtiment moderne de deux étages.

Le long des grands axes, on trouve quelques bâtiments de gabarit plus important, correspondant à des équipements ou des immeubles de bureau ou de logements collectifs.

Il convient également de tenir compte de la variété de formes des couvertures, en particulier pour les villas et les pavillons.

2-1.3 - CONSTRUCTION NOUVELLE LIMITROPHE D'UN BATIMENT D'INTERET OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL (SUR LA MEME PARCELLE OU SUR UNE PARCELLE LIMITROPHE)

La hauteur et le volume des bâtiments nouveaux à proximité d'un bâtiment d'intérêt ou de grand intérêt architectural doit assurer la protection et la mise en valeur de ce dernier.
Dans le cas ou le bâtiment est mitoyen, la jonction avec le bâtiment protégé sera traitée de façon à laisser lire au maximum l'intégrité de ce dernier. Elle sera calée sur les éléments de structure ou de modénature de ce dernier : corniche, bandeau de brique ou de pierre.

2-2 - CONSTRUCTION ANNEXE OU DEPENDANCE

La hauteur devra assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager, en particulier lorsque le bâtiment est adossé à un mur de clôture traditionnel ou lorsque le bâtiment est édifié à l'alignement de l'espace public.

2-3 - BATIMENTS EN INTERIEUR DE PARCELLES

La hauteur devra assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager, en particulier lorsque le bâtiment est adossé à une mitoyenneté.

2-4 - VOLUME DE COUVERTURE DES BATIMENTS

Le volume du comble n'abritera qu'un seul niveau habitable.

Le volume des couvertures présentera l'une des formes suivante :

. couverture à deux ou plusieurs versants, dont les pentes sont comprises entre 40 et 60°, les angles de rues seront traités à croupe.

. couverture à la Mansart, seulement si le bâtiment considéré s'inscrit dans un alignement constitué, et qu'il est implanté sur au moins une des mitoyennetés latérales. Le comble présentera un profil inscrit dans les gabarits suivants :
. brisis (partie la plus raide très visible) d'une hauteur de 2,50 m. maximum, présentant une pente comprise entre 60 et 80°
. terrasson (partie plus plate, pas ou peu visible) présentant une pente comprise entre 15° et 35°.

. couverture terrasse ou à faibles pentes, dans les limites suivantes :

. par éléments ponctuels de surface réduite, pour assurer des transitions entre différents volumes si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain

. dans le cas d'un bâtiment d'écriture contemporaine.

2-5 - RAPPORT DE PROPORTION ENTRE LA FACADE ET LA COUVERTURE

Pour bâtiments couverts deux ou plusieurs versants, à pentes comprises entre 40 et 60°, la hauteur de façade sera égale ou supérieure à la hauteur du volume de couverture (rapport 1 de façade pour 1 de couverture).

Pour les bâtiments couverts d'un comble à la Mansart, la hauteur de la façade sera égale ou supérieure à deux fois la hauteur du volume de couverture (rapport 2/3 de façade pour 1/3 de couverture).

3 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES

3-1 - LES LOTISSEMENTS ANCIENS

L'organisation spatiale, l'implantation des bâtiments (mitoyennetés, alignements, retraits) ainsi que le volume et la hauteur des bâtiments doivent s'inscrire dans la logique d'aménagement initial du lotissement.
On attachera une attention particulière à l'emplacement et à la qualité de traitement des extensions (voir page 52).
Les espaces libres communs doivent être conservés dans leur emprise initiale.

3-2 - LES SECTEURS DE GRANDES PARCELLES OCCUPEES PAR DES ENSEMBLES BATIS RECENTS

Ces secteurs correspondent aux ensembles immobiliers réalisés ces dernières décennies, ils échappent à la logique d'organisation urbaine des quartiers résidentiels de la fin du XIXe et du début du XXe siècle. Si des modifications sont envisagées, les implantations nouvelles et la hauteur des bâtiments tendront à assurer des coutures avec le tissu résidentiel existant; ainsi les projets d'aménagement intégreront la forme urbaine, la maille, le rythme du parcellaire, les gabarits et le traitement des espaces publics ou privatifs. Dans ce but, les implantations nouvelles pourront, par rapport aux règles générales, être adaptées ponctuellement seulement pour assurer une amélioration de l'insertion paysagère et urbaine des ensembles bâtis en rupture.

3-3 - LES SECTEURS DE PROJETS

Quelques entités urbaines, occupées ou non, doivent dans les années à venir, faire l'objet d'évolutions importantes, dans leurs occupations et leurs usages. Il s'agit pour le secteur 2 :

. Du site de projet P5 : Concernant la propriété du château de la Baratière (ex-propriété de l'IME): commprenant le grand volume central appelé le château, ces dépendances encadrant la cour d'honneur, les dépendances au sud ouest comprenant les anciens locaux de l'IME et le grand mail planté formant l'accès principal au domaine.

Afin d'accompagner ces démarches, et de permettre les évolutions envisagées, tout en s'inscrivant dans la logique de l'AVAP, les prescriptions suivantes sont applicables :

Les entités définies sur le plan peuvent faire l'objet d'un projet de restructuration portant sur l'ensemble de la parcelle et des bâtiments. Dans ce cas, on appliquera les règles et recommandations édictées ci-dessous. Dans le cas contraire, on se conformera aux règles édictées pour l'ensemble du Secteur 2.

Un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de la parcelle, doit être défini. Il devra reprendre les caractéristiques des espaces urbains et du bâti existant et de leur axes de compositions, en particulier tenir compte du bâti protégé par l'AVAP, et des entités urbaines et paysagères d'intérêt.

Tout projet futur s'inscrira dans la continuité de la composition du domaine de la Baratière, dans son esprit et dans son vocabulaire, tout en prenant un caractère contemporain.

Le projet d'aménagement intégrera deux notions majeures :

. La composition axée du domaine de la Baratière, la hirérchistation des volumes en respectant l'émergence du volume principal que représente le "château", les gabarits et le traitement des espaces publics ou privatifs.

. La hiérarchisation des actions. Le phasage dans le temps ne doit pas engendrer des espaces ou des volumes "en attente". Chaque opération devra être homogène et indépendante.

B - LES REGLES PAYSAGERES

Les règles paysagères portent sur les entités suivantes :

. Les espaces libres, comprenant :

. la trame viaire : les rues et places

. les jardins privatifs, participant à la qualité paysagère et urbaine de ces quartiers.

Ces règles ont pour but d'assurer la préservation d'un environnement paysager qualitatif, tout en permettant des évolutions et des aménagements.

L'entretien et les aménagements nouveaux des parcs, jardins et coeurs d'ilots respecterons la charte (mise en place en 2003) ***sur :***

" LA GESTION DIFÉRENCIÉE DES ESPACES VERTS" réalisé par le service Espaces Verts de la ville de Vitré.

1 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

2 - L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

1 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

1-1 - LA TRAME VIAIRE

1-1.1 - LE TRAITEMENT DES SOLS DES ESPACES PUBLICS

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les voies, places et espaces libres minéralisés seront traités de façon simple, en relation avec les caractéristiques du quartier et selon leur usage spécifique, sauf pour retrouver la forme originelle dans une logique de restitution, ou pour adapter plusieurs accès d'immeubles aux personnes à mobilité réduite.

Conseil :
Les principes d'aménagement suivant peuvent être pris en compte, pour assurer un traitement simple, en relation avec le paysage urbain :

Linéarité et symétrie des traitements de rues : chaussée délimitée par des trottoirs linéaires continus sur la longueur de la voie ; trottoirs d'égale largeur, sauf en cas de stationnement unilatéral, stationnement continu sur un ou deux cotés ; plantation d'arbres de haute tige sur un ou deux cotés si la largeur de la voie le permet…

Unité de traitement de la chaussée : un seul matériau non compris les fils d'eau.

Unité de traitement des trottoirs : un matériau, pouvant être le même que celui de la chaussée, et la possibilité de traiter de façon spécifique les entrées, en pavés par exemple, en évitant un morcellement excessif.

LES MATERIAUX

Les pavés, dalles bordures et caniveaux anciens, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type borne, chasse-roue… seront maintenus ou récupérés pour compléter d'autres aménagements le cas échéant.

Les bordures et caniveaux nouveaux seront réalisés en pierre. L'emploi de bordures et caniveaux autres pourra, au cas par cas, être admis, en particulier au regard de l'importance du linéaire à traiter.

Pour les traitements de surface des espaces libres minéralisés, sont préconisés :

. des pierres d'usage local (pavés de grès ou de granit)

. du bitume, de l'asphalte, des liant clair élaboré à partir de produits d'origine végétale et d'un polymère haute performance éventuellement clouté ou teinté dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels. Les teintes noires et couleurs vives sont interdites.

. du béton coulé en place, dans lequel entre un fort pourcentage d'agrégats naturel, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration, dont la finition sera de préférence bouchardée.

. des revêtements sablés stabilisés, pour les parties très modérément ou non ouvertes à la circulation.

LES REGARDS ET EMERGENCES

L'implantation des regards et émergeances, s'ils ne peuvent être complètement dissimulés, seront intégrés dans la composition générale de l'espace public concerné. Leurs volumes ne devront pas rompre l'homogénéité de l'espace public considéré et seront en harmonie avec le mobilier urbain.
L'implantation des regards conservés sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol. Ils seront en fonte ou constitués de plaques en acier gauffré de teinte sombre à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

Conseil :
Lors des travaux de réfection des rues, les regards des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone ou de câble parasitaires seront, dans la mesure du possible, supprimés ou dissimulés.

1-1.2 - LE TRAITEMENT DES VOIES NOUVELLES ET DES AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de la création de voies nouvelles, on s'attachera à modifier le moins possible la topographie du site. On traitera avec un soin particulier les éventuels talus et soutènements, afin qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage.

Les voies nouvelles auront une échelle en relation avec les espaces desservis (éviter les surdimensionnement). Elles se raccorderont à la trame viaire existante ou entre elles. Les voies en cul de sac sont à éviter.

Les voies seront traitées dans des matériaux sobres et simples : revêtement enrobé ou béton avec gros agrégats et bouchardé, encailloutage ou revêtement stabilisé en fonction du type de trafic qu'elles supportent.

Ces matériaux de base pourront être accompagnés par des pavés, dalles, bordures et caniveaux en pierre d'usage régional ou en béton de qualité.

On évitera les bordures de trottoir béton de type routier. Les accotements pourront être gravillonnés, sablés ou enherbés.

Les aires de stationnement devront présenter un caractère urbain, en relation avec les quartiers résidentiels. Dans ce but, elles seront délimitées, le long des voies publiques, par une clôture, comme défini dans le chapitre des règles architecturales " les clôture et les portails " ci-après.

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis ci-dessus, à l'exclusion du revêtement bitumeux noir. Le marquage au sol à la peinture des places de stationnement est interdit.

On pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés ou des "dalles - gazon" permettant à l'herbe de pousser.

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus). Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

Tous les éléments d'accompagnement de la voirie devront être particulièrement étudiés, afin de s'insérer de façon discrète dans l'espace.

Conseil :
On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient réduits au strict minimum et n'occultent pas les vues sur les édifices de qualité ou sur les perceptions paysagères.

Conseil :
Dans les quartiers résidentiels la végétation sur les espaces publics devra essentiellement être constituée d'arbres de haute tige, structurant les voies et de plantations réalisées en pleine terre. Les jardinières et bacs sont à éviter.

1-1.3 - LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALETIQUE

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles. Les modèles choisis seront simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture.
Tous les éléments seront traités dans une même teinte.

1-1.4 - LA VEGETATION D'ACCOMPAGNEMENT DE LA TRAME VIAIRE

Les alignements d'arbres existants, végétation "construite" bordant les voies ou placettes, **repérés sur le plan de zonage**, seront conservés et entretenus. Pour la suppression d'un ou plusieurs sujets, un diagnostic phyto-saniataire doit être réalisé.

Le remplacement doit s'effectuer par tronçons homogènes. En cas de remplacement total, les principes d'aménagement assurant la qualité de l'espace doivent être respectés.

A Vitré, la végétation doit prendre place essentiellement sous forme d'arbres de haute tige de port libre ou taillé (en rideau ou en marquise) structurant l'espace (mails, promenades, places ...), d'espaces engazonnés et d'accotements herbeux d'un traitement très simple.

Des alignements nouveaux peuvent être constitués. Les essences doivent appartenir à la palette régionale, en particulier tilleuls, platanes ou marronniers.... Le développement et l'aspect futur des sujets (taille par exemple) sont à définir précisément, lors des projets d'aménagement, qui doivent comporter un cahier d'entretien spécifique de la végétation, afin d'assuerer la durabilité.

Conseil :
La dimension paysagère des espaces végétalisés doit être prise en compte, car elle participe à la qualité du cadre de vie.
Les arbres doivent être renouvelés à terme par des sujets de même espèce ou d'espèce à développement identique.

1-2 - LE TRAITEMENT PAYSAGER DES JARDINS

1-2.1 - LE TRAITEMENT DE L'ENSEMBLE DES JARDINS

Les jardins seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public. Les arbres de haute tige doivent être conservés et entretenus durant leur durée normale de vie.
Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage régional, béton bouchardé, asphalte ou liants clairs élaborés à partir de produits d'origine végétale et de polymères hautes performances teintés dans des couleurs s'apparentant aux matériaux naturels. Les teintes noires et couleurs vives sont interdites.
Les abris de jardin auront surface maximum de 10m², et seront de préférence réalisés sous forme d'appentis implantés en mitoyenneté.

1-2.2 - LES JARDINETS EN AVANT DES BATIMENTS

L'espace libre entre la clôture et la façade principale du bâtiment sera traité avec un soin particulier, avec une dominante végétale forte. On tentera d'harmoniser les compositions végétales et les types de traitement de sols d'une parcelle à l'autre, afin de créer une continuité visuelle le long de la rue.

Conseil :
Eviter un cloisonnement trop marqué et trop hermétique des espaces. Privilégier les formes offrant une certaine ouverture ou transparence : muret bas, grille à claire-voie, haie basse ou haie d'arbustes plus aérée en doublage de la clôture.

Le foisonnement et l'exubérance des végétaux devront être contenus. Les lignes, à maturité, devront rester claires, les perspectives ouvertes et la composition lisible.

Le long des axes plantés, plus qu'ailleurs, la recherche de perméabilité sera privilégiée.

Etudier la possibilité de création de fenêtres ouvertes au regard le long des clôtures en prenant en compte les espaces d'intimité à préserver au sein de la parcelle et les motifs paysagers ou architecturaux d'intérêt pouvant être mis en scène depuis l'espace public.

2 - L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

2.1 - MAITRISER LE TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE L'ESPACE PRIVATIF ET PUBLIC, CLOTURE ET PORTAIL

. L'opacité en général des limites (ouverture comblée par des matériaux occultants ou par des végétaux persistants et denses)
. Les choix des végétaux et des matériaux de la clôture
. L'homogénéité le long d'une séquence de rue
. La discorde entre caractère architectural du bâti et de la clôture (souvent dans le cas de subdivision)
. la création d'accès nouveaux, en particulier en cas de divisions de parcelles qui doivent être limités en nombre et gérés par séquences homogènes.

SECTEUR 1

LA ZONE URBAINE EN CONTINUITÉ DU CENTRE HISTORIQUE
ET LES EXTENSIONS URBAINES DE LA FIN DU XIXÈME ET DU DÉBUT DU XXÈME SIÈCLE

ET

SECTEUR 2

LES ENTRÉES URBAINES

LES REGLES ARCHITECTURALES

LES PROTECTIONS DE L'AVAP

Voir plan «Zonage et classification du bâti»
Sont soumis au présent règlement l'ensemble des bâtiments, clôtures, publics ou privés de l'AVAP
La classification ci-dessous sert de base à l'élaboration du règlement.

CLASSIFICATION DES BATIMENTS	LIMITE DES INTERVENTIONS SUR LE BATI
LES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL (en rouge sur le plan) protégés pour leur valeur propre	**Ils seront conservés et restaurés.**
LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL protégés pour leur valeur propre ou leur appartenance à un ensemble urbain qualitatif (en orange sur le plan).	**Ils seront conservés et restaurés. Des modifications ponctuelles sont envisageables. Leur suppression ou leur remplacement pourra, au cas par cas, être envisagé si leur environnement urbain n'est plus en cohérence avec eux, et après une étude visant à apprécier leur ancienneté.**

Pour ces deux catégories de bâtiments, les adjonctions, les bâtiments annexes, secondaires ou parasites sans relation avec la construction principale, et se trouvant sur la même parcelle ou le même ensemble de propriété, pourront être transformées ou supprimées.

LES BATIMENTS COURANTS (Tous les bâtiments non repérés sur le plan)	**Ils pourront être transformés afin d'améliorer leur aspect architectural, supprimés ou remplacés.**
LES CLOTURES ET PORTAILS TRADITIONNELS	**Ils seront conservés et restaurés.**
LES VESTIGES DES FORTIFICATIONS	**Ils seront conservés et restaurés.**

Le règlement porte sur le traitement et l'intégration des bâtiments, ainsi que sur la mise en valeur des espaces publics ou privatifs.

Il comprend les chapitres suivants :

1 - LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT OU DE GRAND INTÉRÊT ARCHITECTURAL

2 - LES BATIMENTS EXISTANTS COURANTS

3 - LES BATIMENTS NOUVEAUX ET LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

4 - LES CLÔTURES, LES PORTAILS ET VESTIGES DES FORTIFICATIONS

5 - LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES ENSEIGNES

1 - LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT OU DE GRAND INTÉRÊT ARCHITECTURALES

1-1 - CLASSIFICATION DES BATIMENTS

Le présent règlement est basé sur la classification des bâtiments définie dans le premier chapitre " Définition des secteurs et protections de l'AVAP ".

Sont soumis aux règles et recommandations suivantes, et repérés sur le plan " zonage et protections " l'ensemble des bâtiments traditionnels du secteur comprenant :

- **Les bâtiments de grand intérêt architectural, (en rouge sur le plan)** qui seront conservés, et restaurés.
- **Les bâtiments d'intérêt architectural protégés pour leur valeur propre (en orange sur le plan)** ou leur appartenance à un ensemble urbain qualitatif.

Ces deux catégories correspondent aux bâtiments protégés au titre de l'AVAP.

Ces bâtiments seront conservés et restaurés. Des modifications ponctuelles sont envisageables. Leur suppression ou leur remplacement pourra, au cas par cas, être envisagé si leur environnement urbain n'est plus en cohérence avec eux, et après une étude visant à apprécier leur ancienneté.

1-2 - LES INTERVENTIONS GENERALES SUR LE BATI

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

La volumétrie originelle ou supposée telle du bâtiment sera conservée. Sa modification ne sera possible que sous réserve d'une restitution dans un état originel connu ou attesté ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

Ces projets d'envergure seront étudiés au cas pas cas.

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

LES EXTENSIONS ET DEPENDANCES

Les extensions et dépendances réalisées en harmonie avec les bâtiments existants seront entretenues et réhabilitées selon les principes concernant les bâtiments principaux.

Les extensions et dépendances dont le traitement architectural est en rupture avec celui des maisons d'origine devront être harmonisées avec le bâtiment principal, en travaillant sur les volumes, les percements et les matériaux. Dans ce but, les principes définis pour le traitement des extensions et des dépendances futures seront appliqués.

Constat :
Dans les secteurs 1 et 2, les bâtiments de grand intérêt architectural correspondent aux maisons bourgeoises, villas, immeubles, bâtiments d'activités et à caractère public remarquables.

Les bâtiments d'intérêt architectural correspondent aux mêmes types, mais également aux constructions plus modestes comme les maisons de faubourg ou ouvrières, constituant le tissu traditionnel et résidentiel. Elles représentent une part importante du bâti de la commune et constituent par leur nombre et leur organisation spatiale, des quartiers spécifiques.

Dans cette catégorie, on trouve des bâtiments homogènes, ayant globalement conservé leur aspect initial, et des bâtiments altérés, ayant subi d'importantes modifications, rendant parfois difficile l'appréciation de leur valeur architecturale à la seule vue de l'extérieur.

Les bâtiments courants, ou d'intérêt architectural mineur, correspondent aux constructions anciennes dont l'aspect général a été altéré ou aux constructions plus récentes sans relation avec l'architecture traditionnelle du centre historique ou des quartiers résidentiels.

1-3 - LE RAVALEMENT DES FACADES

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement, ainsi que les éventuels façades et pignons en retour, s'ils sont visibles de l'espace public.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille apparente, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Les bâtiments enduits à l'origine, dont l'appareillage de moellons a été mis à nu, seront, lors d'un ravalement, obligatoirement enduits.

Dans le cas ou des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

BATIMENT D'INTERET ARCHITECTURAL ALTERES

Dans le cas ou la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit

SONT INTERDITS :

. Tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, carreaux, briquettes, placages de pierre…

. Tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.

. L'isolation thermique par l'extérieur.

. Toute mise en œuvre de matériaux inadaptés au caractère local et à la typologie architecturale du bâtiment concerné.

Constat :

Le matériau constructif, apparent ou non en façade, est dépendant de l'époque de construction, de la qualité et de l'usage initial du bâtiment.

Les secteurs de la ZPPAUP présentent une grande variété de types de bâtiments (voir rapport de présentation), se traduisant en particulier par une diversification des matériaux constructifs.

Jusqu'à la fin du XIXe siècle, les bâtiments sont majoritairement réalisés en maçonnerie de moellons enduits au mortier de plâtre et/ou de chaux aérienne. Des structures en pan de bois, employées couramment jusqu'au XVIIe siècle, seuls quelques rares exemples nous sont parvenus.

Les constructions de la fin du XIXe et du début du XXe siècle, qui constituent la majorité du bâti du secteur 2, de style éclectique ou Art décoratif enrichissent la gamme des traitements de façades, avec des apports originaux comme des appareillages de briques ou moellons laissés apparents, des enduits travaillés, des éléments de décor en terre cuite vernissé ou de faux pans de bois réalisés en ciment…

1-3.1 RAVALEMENT DE FAÇADES OU PARTIES DE FAÇADES EN PIERRE DE TAILLE APPARENTE ET/OU EN BRIQUE APPARENTE

Les façades ou parties de façades réalisées en pierre de taille appareillée seront laissées apparentes.

Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés, restaurés ou restitués (encadrements des baies, appuis, bandeaux filants, corniches, pilastres, éléments de décor, appareillages spécifiques comme les bossages…).

Les pierres de parement abîmées ou dégradées seront remplacées soit entièrement, soit par incrustation par des pierres de même nature et de même couleur en respectant ou restituant les dessins et profils des éléments de modénature et le calepinage des appareillages existants.

Les ragréages réalisés en pierre reconstituée ou à l'aide d'un mélange de chaux et de poudre de pierre seront possibles sur des éléments très ponctuels. La surface neuve recevra un traitement de finition équivalent à l'existant.

La pierre pourra recevoir une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble.

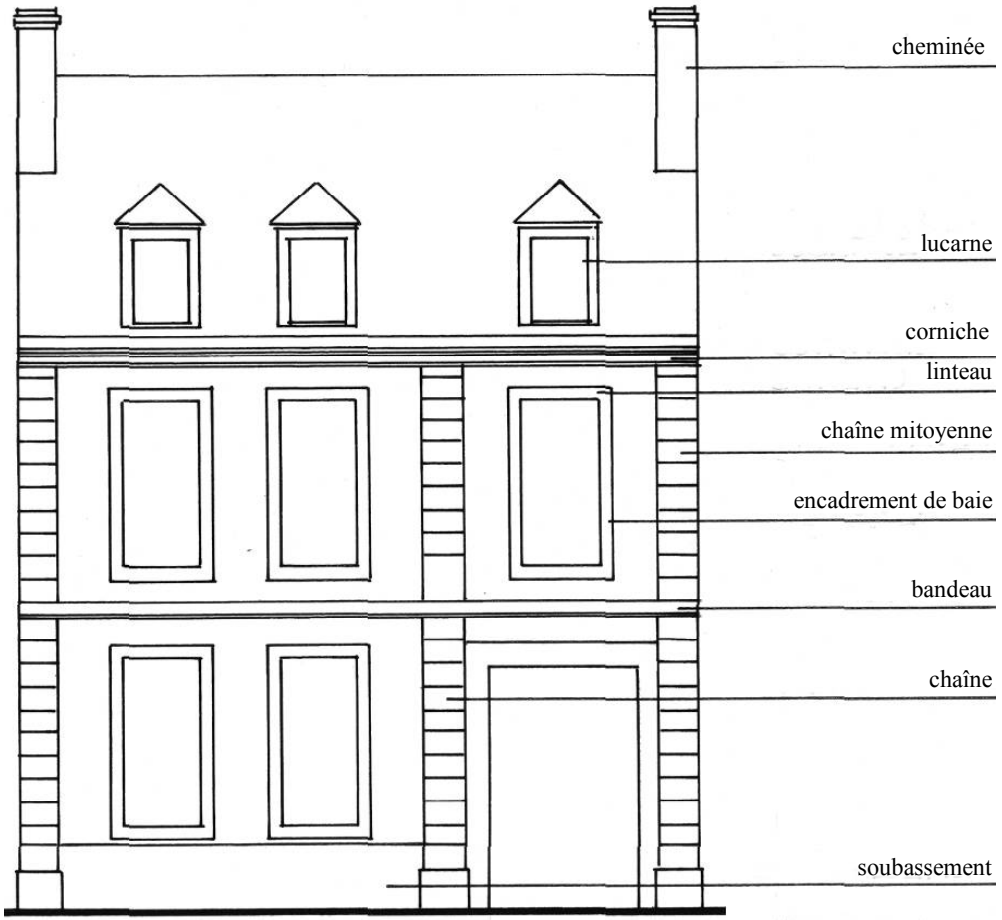
NETTOYAGE

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau à faible pression et brossage léger ou par projection de microfines.
Dans le cas où la pierre aurait été peinte à posteriori, sans effet décoratif recherché elle sera décapée, lavée et rincée.

REJOINTOIEMENT

Une attention particulière doit être portée à l'exécution des joints. Ceux en bon état seront conservés ; ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement afin d'éviter l'épaufrure des arêtes, puis rejointoyés au mortier de chaux.

Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques ou art décoratif, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, rubanés, en creux, tirés au fer…



Modénature (éléments de structure et de décor) de la façade

1-3.2 RAVALEMENT DES FAÇADES OU PARTIE DE FACADES ENDUITES

Les façades en maçonnerie traditionnelle destinées à l'origine à être enduites le seront, qu'elles le soient ou non aujourd'hui.

Le type de ravalement sera fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade. Afin de définir l'option de ravalement, un diagnostic s'appuyant sur des sondages, en particulier au niveau des éventuelles fissures doit être réalisé.

Tous les éléments de structure ou de décor seront conservés, restaurés ou restitués. S'ils ont été supprimés ou remaniés, ils seront lors du ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Des essais d'enduits seront réalisés, en observant un temps de séchage pour apprécier les teintes et textures finales, et soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avant exécution.

LES TRAITEMENTS SPECIFIQUES

Pour les architectures éclectiques, art nouveau, art déco ou modernes, les enduits projetés «à la tyrolienne», les effets décoratifs et de matières existants, les imitations de matériaux, parfois à base de ciment, seront restaurés ou reconstitués.

Ces mises en œuvre seront par ailleurs autorisées sur des façades conçues à l'origine pour recevoir ce type de finition.
Ce principe est à étudier au cas par cas.

1-3.2.1 LES ENDUITS REMPLACES

Un enduit moderne au ciment réalisé sur un bâtiment ancien, ne relevant pas de traitements spécifiques tels que définis ci-dessus, sera remplacé par un enduit traditionnel, de mortier de chaux aérienne et/ou de plâtre gros.

Un enduit traditionnel dégradé sera remplacé.

MISE EN ŒUVRE DES ENDUITS

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable. On pourra y adjoindre du plâtre gros, ce matériau étant particulièrement préconisé pour les modénatures et parements simulant la pierre : corniches et bandeaux tirés au calibre, par exemple, qui étaient réalisés sur la maçonnerie courante de mœllons.

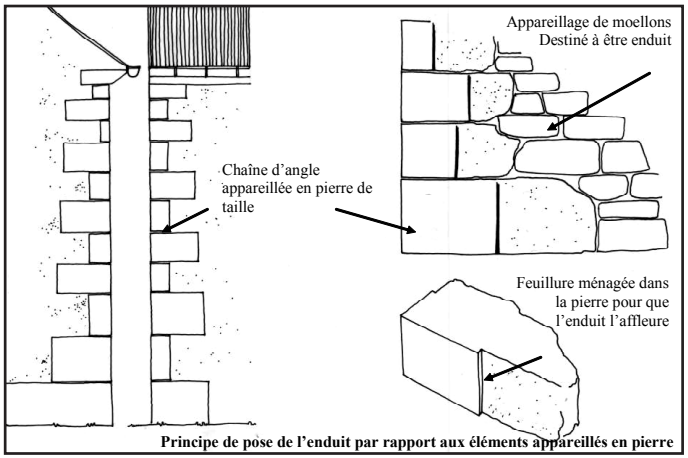
La finition de l'enduit sera fonction du type et de l'époque du bâtiment. L'enduit peut être brossé, frotté à l'éponge, feutré, taloché fin ou lissé à la truelle.

Les éléments de modénature et de décor en pierre existants seront laissés apparents, l'enduit devant affleurer leur nu.

Constat :
Le terme de façade enduite recouvre des traitements très différents. En fonction du support et de l'époque de réalisation, on trouve :

- des enduits traditionnels réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable ou au mortier de plâtre gros et de chaux aérienne. Le plâtre employé sans sable, permet la réalisation d'éléments tirés au calibre ou moulés, simulant la modénature et les moulures de la pierre.

- des enduits et crépis modernes, réalisés à partir de liants artificiels (ciments), employés en remplacement d'enduits traditionnels sur les façades anciennes ou en finition de façades plus récentes. Le mortier est appliqué en crépis ou enduit. Il peut alors comporter des effets décoratifs comme des appareillages de pierre simulés ou des décors spécifiques.



Principe de pose de l'enduit par rapport aux éléments appareillés en pierre

TRAITEMENT DES FAÇADES ENDUITES AU MORTIER DE PLATRE GROS ET DE CHAUX

Les façades enduites au mortier de plâtre et chaux seront reprises avec un mortier de composition similaire.
Les éléments de décor et de structure : chaînes d'angles ou mitoyennes, bandeaux, corniches, encadrements et appuis de baies, ayant un aspect lisse et un grain très fin, seront réalisés sans adjonction de sable.

LA COLORATION

La teinte de l'enduit sera simplement donnée par le sable, une coloration plus soutenue pourra être obtenue par adjonction d'une faible quantité de colorants naturels (de terre de Sienne ou terre d'ombre, ocre jaune ou rouge) ou de petites quantités de sablon coloré. Un échantillon sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France avant exécution.

1-3.2.2 - LES ENDUITS CONSERVES

Un enduit traditionnel en bon état mécanique simplement encrassé et ne présentant pas de désordres importants pourra être réparé et nettoyé. Il recevra éventuellement un traitement de surface : badigeon, peinture minérale ou enduit mince à base de chaux aérienne.

1-3.3 - RAVALEMENT DES FACADES REALISEES EN PAN DE BOIS

Pour les quelques façades existantes encore dans le centre ancien, réalisées en pan de bois, le parti de restauration sera fonction de l'état actuel et de la réversibilité des altérations subies. Le choix sera réalisé au cas par cas, à l'appui d'études et de sondages.

RESTAURATION DES STRUCTURES

Lors d'un ravalement, la structure sera mise à nu. Les pièces de bois défectueuses seront restaurées par enture ou changées, en reprenant les techniques traditionnelles d'assemblages, en employant des bois anciens de récupération ou des bois neufs éclatés et équarris, de la même essence. Pour des parties défectueuses limitées, l'emploi de matériaux de réparation de synthèse est envisageable derrière un coffrage en vieux bois.

Les bois restant apparents seront traités à l'huile de lin, teintée avec des pigments naturels (ocre rouge ou jaune, terre de Sienne ou d'ombre). Ils pourront également être peints à l'huile, dans les teintes préconisées ci-dessus, et pour les pans de bois tardifs prenant l'aspect de la construction de maçonnerie, dans des teintes claires, s'apparentant à celle de l'enduit de remplissage.

MISE EN ŒUVRE DES REMPLISSAGES DES PANS DE BOIS APPARENTS

Le remplissage en torchis
Le torchis existant sera, dans la mesure du possible, conservé et restauré à l'aide d'un torchis de composition équivalente.
Si la dépose est indispensable, la reconstitution sera réalisée par la pose d'un lattage de bois dur dans l'épaisseur des bois de structure ; puis par la pose d'un torchis de terre et de fibres animales ou végétales, selon les techniques et mises en œuvre traditionnelles.
La couche de finition, affleurant les bois sera constituée d'un enduit fin d'argile et de chaux aérienne, pouvant recevoir un lait de chaux légèrement teinté.

Le remplissage en brique
Le remplissage existant sera, dans la mesure du possible, conservé et restauré à l'aide de brique artisanale de module, de teinte et de fabrication équivalente à l'existant.
En cas de reconstitution, on s'attachera à retrouver des briques artisanales équivalentes à celles d'origine ou en accord avec le type de pan de bois (module, teinte), posées selon les techniques et mises en œuvre traditionnelles.
L'appareillage de briques sera rejointoyé au mortier de chaux aérienne, affleurant les joints, sauf en cas de dispositions différentes : joints rubanés et joints cotés par exemple.

Le remplissage en moellons de calcaire enduit
Les joints seront dégradés et repris au mortier de chaux aérienne. L'enduit de finition sera composé de chaux aérienne et de sable, voire de pâte de chaux serré à la truelle. Il sera appliqué à fleur du pan de bois. La teinte sera donnée par le sable.

1-3.4 - L'ISOLATION DES BÂTIMENTS PAR L'EXTÉRIEUR

BÂTIMENT DE GRAND INTÉRÊT ET D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL

L'isolation des bâtiments par l'extérieur et le doublage des façades est interdit. Toutefois, elle peut être admise pour les façades secondaires ne présentant pas d'intérêt architectural ni d'éléments structurels ou de décor d'intérêt patrimonial, dans les conditions définies ci-dessous pour les bâtiments courants.

Conseil :
Pour les maçonneries anciennes il est important de maintenir la capacité des matériaux de structure à «respirer» c'est-à-dire d'assurer les échanges hygrothermiques. Les solutions conduisant à étancher les structures seront proscrites.

1-4 - LES PERCEMENTS, LES MENUISERIES ET LA SERRURERIE

Nota : Le présent chapitre porte sur les étages des façades et sur les rez-de-chaussée traités avec des percements dans la continuité de ceux des étages. Pour les rez-de-chaussée possédant des locaux d'activité ou des devantures commerciales, on se reportera au chapitre correspondant.

1-4.1 - LES PERCEMENTS

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.
Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

1-4.1.1 - LES PERCEMENTS EXISTANTS

Les percements d'origine seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués, ainsi que les croisées de meneaux de pierre ou de bois disparues ou altérées.
Les percements nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchés de façon à ne plus apparaître en façade.

1-4.1.2 - LES PERCEMENTS NOUVEAUX

Les percements nouveaux sont envisageables dans la mesure ou ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Seuls de petits percements destinés à améliorer l'usage et l'utilisation des bâtiments sont envisageables.

1-4.1.3 - LES GRANDS PERCEMENTS A REZ-DE-CHAUSSEE

Ces percements seront réalisés dans le respect de l'équilibre de la façade, des matériaux existants et de leur mise en œuvre :

. le percement ne sera admis que si la façade présente au moins trois travées de baies, et qu'il

Conseil :
Pour l'accès aux garages, on recherchera une solution de desserte évitant la création de percements en façade sur rue.
Dans le cas ou le rez-de-chaussée possède des percements en continuité avec ceux des étages, ce principe sera, dans la mesure du possible, conservé.

n'englobe que deux travées

. le percement devra être composé avec ceux de la façade, il sera plus haut que large, éventuellement carré

. la baie recevra un encadrement soit en cohérence, soit identique dans ses matériaux et sa mise en œuvre, avec celui des baies existantes.

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les grands percements à rez-de-chaussée ne sont envisageables que si le rez-de-chaussée n'est pas en cohérence avec les étages (comme une devanture en applique par exemple).
Selon ce principe, la création de grands percements à rez-de-chaussée en façade principale, destinés en particulier à créer des garages, peut-être interdite.

1-4.2 - LES MENUISERIES

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites.

La conservation de certaines menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, pourra être imposée.

Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les menuiseries nouvelles seront en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée (voir chapitre correspondant).

Conseil :
La quincaillerie ancienne sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

1-4.2.1 - LES FENETRES

Les fenêtres seront en relation avec le type et l'époque de la façade.

Les fenêtres nouvelles seront en bois. Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau....
Les petits bois seront assemblés, ceux sur parcloses extérieures amovibles ou saillantes sont proscrits.

Les fenêtres seront posées en feuillure intérieure des baies. La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite (châssis dits rénovation), sauf en cas de restauration des seuls ouvrants.
L'installation de vitrages multiples est possible soit en refouillant les feuillures des menuiseries anciennes dans la limite des possibilités techniques ou par l'installation de survitrage ou double fenestrage.

1-4.2.2 - LES VOLETS

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures, on restaurera les dispositifs existants ou on les reconstituera.

Pour les façades non conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures, deux cas se présentent :

. les façades adaptées ultérieurement, dans des conditions satisfaisantes, pour lesquelles le maintien ou la pose de systèmes d'occultation extérieure de l'un des types décrits ci-dessous

Constat :
En fonction de la typologie du bâtiment, on trouve des bâtiments comportant des volets en bois traditionnels pleins, persiennés ou semi-persiennés, qui se déploient sur la façade ou des persiennes en bois ou métalliques se repliant dans l'épaisseur du tableau de la fenêtre (l'encadrement).

est envisageable

. les autres types de façades, pour lesquelles la pose de systèmes d'occultation sera possible, en s'assurant :

. que le trumeau (espace entre deux fenêtres en façade) permet le rabattement des vantaux sans qu'ils ne se recouvrent ou sans débord sur la fenêtre voisine

. que les encadrements des baies ne présentent ni décor, ni saillie, ni élément de ferronnerie empêchant la pose ou le débattement.

Les modèles suivants sont préconisés :

. les volets en bois pleins, constitués de panneaux assemblés dans des cadres ou de planches larges jointives, assemblées par traverses intérieures

. les persiennes constituées de lamelles inclinées arasées assemblées dans un châssis

. les volets persiennés combinant les deux systèmes précédents.

. les volets ou les persiennes brisées métalliques ou en bois, se repliant dans l'embrasure extérieure de la fenêtre, sur les façades conçues à l'origine avec ce type d'occultation (à partir du début du XXe siècle).

1-4.2.3 - LES PORTES D'ENTREES

Les portes anciennes seront systématiquement conservées et restaurées.

En cas de création d'une porte, elle doit être compatible avec le caractère et l'époque de la construction, ainsi qu'avec les menuiseries existantes sur le bâtiment. Elle sera réalisée en bois ou métal. Un modèle très simple, à planches larges assemblées, est préconisé.

Dans tous les cas, la porte sera pleine sauf pour les impostes et pour les modèles postérieurs à1830, comportant une grille en fonte.

1-4.2.4 - LES PORTES DE GARAGE OU DE LOCAUX A REZ-DE-CHAUSSEE AUTRE QUE LES COMMERCES ET LES PORTAILS

Les portes anciennes seront systématiquement conservées restaurées.

Les portes nouvelles seront réalisées en bois. Elles reprendront le dessin de l'un des types de portes cochères traditionnelles. Un modèle très simple, à planches larges est préconisé.

Le percement étant obligatoirement plus large que haut, la porte pleine pourra être surmontée d'une imposte fixe, pouvant être vitrée si la porte elle-même est plus large que haute.

Ces portes seront constituées de deux vantaux ouvrants « à la Française ». Si cette disposition est techniquement impossible, on utilisera un modèle figurant des lames verticales irrégulières, posées en feuillure de la baie et au nu de l'imposte si elle existe.
Dans tous les cas, les portes « à cassettes » sont interdites.

Lorsque de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées. Chaque cas devant être étudié de façon spécifique.

1-4.2.5 - LES TONALITES DES MENUISERIES

Les menuiseries seront obligatoirement peintes. Les lasures et vernis sont interdits.

Conseil :
Si le type d'architecture de l'immeuble ne permet pas la pose de contrevents extérieurs, des solutions d'occultation intérieure sont envisageables :

. pour les étages, volets intérieurs pliants rabattables dans l'embrasure de la fenêtre, rideaux ou stores

. pour les rez-de-chaussée, volets extérieurs accrochés sur les vantaux de fenêtres.

Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque du bâtiment :

. des teintes moyennes ou soutenues, allant des tons ocres et bruns aux tons rouges type Van Dyck ou Ral 8012, pour les menuiseries des façades jusqu'au XVIIe siècle
. des tonalités claires : ton pierre, ocre jaune clair, gris colorés… dans la tradition des XVIIIe et XIXe siècles pour les menuiseries de façades à partir du XVIIIe siècle
. des teintes soutenues : brun, rouge ou vert foncé… seront employées pour l'ensemble des portes, y compris celles des garages ou entrepôts.

1-4.3 - LA FERRONNERIE ET LA SERRURERIE

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, seront restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, des pentures, ferrures, heurtoirs….

Dans le cas ou un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparate pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant.
Si tous les garde-corps d'un même étage ont disparus ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

Afin que les garde-corps anciens soient conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas ou l'allège est trop basse par rapport au niveau du sol intérieur, on posera horizontalement en tableau, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine ou au-dessus de l'allège, une ou plusieur barres métalliques à section carrée fine (2 à 2,5 cm environ) de la même teinte que le garde-corps.
Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles anciens, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.
Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités foncées.

1-5 - LES ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

1-5.1 - LES PERRONS, ESCALIERS EXTERIEURS, AUVENT, MARQUISES, ET SOUPIRAUX DE CAVES

Les perrons et escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet) ou en métal (fer ou fonte).

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés. Les éventuels habillages seront déposés.

Les soupiraux de caves seront conservés et restitués s'ils ont été occultés sauf dans le cas ou l'immeuble est situé dans une zone inondable. Une solution sera alors recherchée au cas par cas, pour assurer la bonne ventilation des caves.

1-5.2 - L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Afin de permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, on recherchera en priorité une solution évitant la création d'une rampe en façade principale (reprise du niveau intérieur, accès par une façade secondaire ou une cour par exemple). Dans le cas ou aucune autre solution n'est possible, une rampe sera admise. Le projet doit favoriser la meilleure insertion possible avec le bâtiment et ses abords.

1-6 - LES COUVERTURES

1-6.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avants toits par exemple) seront conservés, restaurés ou restitués dans leurs dispositions d'origine, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

En cas de reprise de la charpente, les coyaux (partie basse de la couverture dont la pente est plus faible) seront maintenus ou restitués.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissées apparentes. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

Si la façade présente un pignon sur rue, cette disposition sera obligatoirement conservée.

Constat :
Le matériau de couverture originel est fonction de l'ancienneté et de la typologie des bâtiments.

Les bâtiments antérieurs au XIXe siècle, réalisés en pan de bois ou en maçonnerie, étaient couverts en matériaux végétaux ou en tuile plate de pays, comme en attestent encore les charpentes à fortes pentes. Si la couverture végétale a complètement disparu, la tuile de pays est encore très présente, malgré la concurrence de l'ardoise, qui recouvre, à partir de la seconde moitié du XIXe siècle, la majorité des bâtiments, à l'exclusion de quelques maisons de la première moitié du XXe siècle, couvertes en tuile mécanique de petit format.

Les matériaux métalliques apparaissent au XIXe siècle. Le zinc est utilisé pour les parties à faible pente, comme les terrassons des combles brisés, réalisés à partir du XIXe siècle. Le plomb et le cuivre sont utilisés pour les ornements et des ouvrages présentant des formes complexes.

1-6.2 - LES MATERIAUX ET LA MISE EN ŒUVRE DES COUVERTURE

1-6.2.1 - LES MATERIAUX UTILISABLES

Le matériau d'origine ou l'un des matériaux ci-dessous, s'il est cohérent avec le bâtiment et sa charpente sera posé :

. la petite tuile plate de pays traditionnelle à recouvrement en terre cuite, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile

. l'ardoise naturelle de petit format (22 x 32cm maximum), posée à pureau droit

. le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers

. la tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Le matériau d'origine ou supposé tel sera reposé.

1-6.2.2 - MISE EN ŒUVRE DES COUVERTURES EN ARDOISE ET EN TUILES

Les détails de traitement de la couverture : corniche, traitement spécifique du faîtages, avant-toits… seront en relation avec le caractère et de l'époque du bâtiment. Les noues et les arêtiers seront fermés et non maçonnés. Les faîtages reprendront les dispositions anciennes. La pose de tuiles à rabat (tuiles en équerre recouvrant la rive du pignon) est proscrite.

Pour les couvertures en ardoise, la pose sera réalisée aux clous ou aux crochets d'inox teintés, de façon à ne laisser apparaître que le minimum de pièces métalliques, à l'exclusion des ornements.

1-6.3 - LES OUVERTURES EN COUVERTURE

1-6.3.1 - PRINCIPES GENERAUX

Sauf dispositions existantes et cohérentes avec le type du bâtiment, les ouvertures en couverture ne devront éclairer qu'un seul niveau de comble.

Aucun système d'occultation extérieur n'est admis.

1-6.3.2 - LES LUCARNES

LES LUCARNESEXISTANTES

Les lucarnes en cohérence avec le bâtiment seront maintenues et restaurées, éventuellement restituées dans leurs proportions, formes et matériaux initiaux.

Les lucarnes ultérieures à la construction, nuisant à l'équilibre du volume de couverture, devront être supprimées ou éventuellement remplacées.

LES LUCARNES NOUVELLES

Les lucarnes nouvelles doivent être en cohérence par leur nombre et leur disposition, avec la couverture et la façade du bâtiment.

Le type de lucarne sera fonction de la typologie du bâtiment, en référence aux bâtiments similaires possédant des lucarnes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade (en général 0,90m. de large maximum, ce qui permet deux battants)

Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existant ou sur un trumeau (partie pleine entre deux travées de fenêtres).

Les lucarnes seront couvertes en ardoise ou en tuile plate de pays, ainsi que les jouées, sauf pour les parties en pierre qui pourront être couvertes en matériau métallique (plomb, zinc ou cuivre).

Sont proscrits:
- les "chien assis"
- Les volets roulants et stores extérieurs
- Les lucarnes à joues courbes ou inclinées

Constat :
Le type de lucarnes est fonction de celui du bâtiment. Les maisons ville et de faubourg peuvent comporter de petites lucarnes en charpente, implantés au-dessus de la corniche et à l'aplomb de la façade. Elles sont couvertes à deux pans (lucarnes à pignon) ou à trois pans (lucarnes dites capucines).

Les maisons construites à partir de la seconde moitié du XIXe siècle peuvent présenter des lucarnes plus ouvragées, et parfois réalisées en pierre de taille.

Conseil :
Les parties apparentes des lucarnes en bois seront peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie ou en gris ardoise.

1-6.3.3 - LES CHASSIS DE TOITS

PRINCIPES GENERAUX

Les combles brisés dits "à la Mansart" ne pourront recevoir de châssis de toits ni sur les brisis, ni sur leur terrassons où la pente trop faible oblige la pose de châssis débordant. Les combles seront obligatoirement éclairés par de lucarnes sur les brisis.

Les châssis de toit seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau (partie pleine entre deux travées de fenêtre. ils seront de proportion rectangulaire, posés en hauteur dans le tiers inférieur du pan de toiture et encastrés dans la couverture.

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre.
Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie.

Aucun enroulement ou capotage de dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur et saillira du rampant du toit.

Conseil :
Les châssis de type tabatière, en fonte avec redécoupage vertical du carreau par des fers ou des modèles modernes reprenant ces principes seront privilégiés.

Dans la mesure du possible, les châssis seront posés sur les versants de couverture non visibles de l'espace public.

BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les châssis de toits encastrés seront admis sur les versants de couverture non visibles de l'espace public, en nombre très limité, afin de compléter un niveau de comble déjà éclairé. Leurs dimensions maximales seront au maximum de 0,55 x 0,80.
Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie.

1-6.3.4 - LES VERRIERES

PRINCIPES GENERAUX

Les verrières en couverture sont envisageables dans la mesure où elles ne dénaturent pas le bâtiment, et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain.
Elles seront réalisées en verre clair et en profilés de métal de section fine, posées au nu extérieur de la couverture et traitées dans des teintes très foncées.

Conseil :
Dans la mesure du possible, les verrières seront posés sur les versants de couverture non visibles de l'espace public.

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Selon les principes précédents, les verrières pourront être admises sur les versants de couverture non visibles de l'espace publics.

1-7 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à ne pas altérer de façon irrémédiable le bâtiment.

1-7.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc..) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils ne coupent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement, pilastre, chainage horizontal ou vertical....). On recherchera les parties de soubassement en maçonnerie de remplissage plutôt que les parties en pierre de taille.
Ces coffrets seront encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, posé au nu extérieur de la façade, ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade, enduit, enduit peint, vêture, pierre.

Conseil:
Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire.

1-7.2 - LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

Les boites aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en tableau de l'encadrement de la porte ou dans la porte elle-même.
Pour les clôtures, elles seront encastrées dans une partie pleine.
Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Conseil :
Les boites aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent.

1-7.3 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

1-7.4 - LES CHEMINEES, VENTILATIONS, CLIMATISATION ET MACHINERIES D'ASCENSEURS

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

1-7.5 -LES CHASSIS DE DESENFUMAGE

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Les châssis aux dimensions réglementaires (1,00 x 1,00 mètre d'ouverture), seront implantés de façon à être les plus discrets possible.

Conseil :
Dans la mesure des possibilités techniques, le châssis de désenfumage sera recouvert du matériau de couverture naturel ou de substitution ou traité avec un système de vantelles laquées dans le ton de la couverture.

1-7.6 - LES ANTENNES ET LES PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visible de l'espace public.
Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

Conseil :
Les paraboles seront de préférences, réalisées en treillis métallique.

1.7.7 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

- ENERGIE SOLAIRE

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) et/ou de l'eau chaude (capteurs solaires). Ils peuvent être admis dans les conditions suivantes.

BATIMENT DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL
Les capteurs solaires sont interdits.

BATIMENT D'INTERET ARCHITECTURAL
Les capteurs solaires ne sont admis que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

L'implantation des capteurs doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment. Elle doit également tenir compte de son organisation, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Les capteurs doivent être alignés sur une même horizontale, axés avec les ouvertures des façades et posés en partie inférieure du toit. Ils peuvent toutefois couvrir des pans entiers de couverture.

Pour des raisons de voisinage avec un bâtiment de grand intérêt architectural, une implantation spécifique et un traitement le plus discret possible peut être imposé. Le voisinage s'entendant pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situé en face du bâtiment concerné.

Les capteurs doivent être entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur doit se rapprocher de celle du matériau de couverture. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

. Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible (réalisation d'un habillage si nécessaire), par rapport à l'environnement immédiat et lointain.

. Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils doivent être obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

Conseil :
Dès lors que cette solution est envisageable, les capteurs solaires doivent être posés dans les jardins ou sur les dépendances, dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne nuisent pas au voisinage.

- ENERGIES EOLIENNE ET ALTERNATIVES

BÂTIMENTS DE GRAND INTÉRÊT ARCHITECTURAL ET BÂTIMENTS D'INTÉRET
Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les minis éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite ci-dessus (7.5) pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation.

2 - LES BATIMENTS EXISTANTS COURANTS

Les bâtiments courants correspondent aux bâtiments récents, atypiques ou aux bâtiments précaires, aux dépendances et aux extensions en rupture avec l'architecture traditionnelle.
Sont également concernés certains bâtiments anciens dont les modifications ont été tellement importantes qu'il est aujourd'hui impossible de leur redonner leur caractère originel.
Ces bâtiments pourront être remplacés, transformés ou supprimés.

2-1 - CLASSIFICATION DES BATIMENTS

Le présent règlement est basé sur la classification des bâtiments définie dans le chapitre « les protections de l'AVAP ».
Est soumis aux règles suivantes l'ensemble des bâtiments courants du secteur. Il s'agit de ceux qui ne sont pas repérés sur le document graphique, comme bâtiment d'intérêt ou de grand intérêt architectural.

2-2 - LES INTERVENTIONS GENERALES SUR LE BATI

L'entretien et la réhabilitation de ces bâtiments seront réalisés conformément à leur caractère propre.
Ces interventions devront tendre à leur assurer une intégration correcte dans le site et à les harmoniser avec les bâtiments avoisinants, en particulier s'ils font parti d'un ensemble homogène de style et de matériaux.
Selon les cas, on tentera de rapprocher leur aspect extérieur de celui des bâtiments d'intérêt architectural ou des bâtiments futurs. Dans ce but, des modifications de volumes, de percements et de matériaux sont autorisées. Les matières et les teintes seront particulièrement étudiées.
Si la façade a été dénaturée par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à lui restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

2.3 - L'ISOLATION DES BÂTIMENTS PAR L'EXTÉRIEUR

BATIMENT COURANT

En fonction des matériaux de façade d'origine, des détails éventuels de traitement (corniches ou couronnements de couvertures, bandeaux, encadrements et appuis de baies, balcons…), l'isolation par l'extérieur peut être admise, sous réserve que l'aspect final, et en particulier la peau et le traitement des détails, soient compatibles avec l'architecture du bâtiment. Cette intervention peut par ailleurs, être l'occasion d'améliorer le dessin de la façade.

Dans le cas où elle est admise, l'isolation par l'extérieur devra répondre aux exigences suivantes :
. L'opération de doublage de la façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble

. Le procédé d'isolation et sa mise en œuvre doivent permettre d'assurer la salubrité et la pérennité des structures.
. Les raccordements en sous toiture et aux éventuels bâtiments voisins (alignement existant), les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tous détails éventuels de la façade doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne.

. Le bas de couverture doit être repris, de façon à retrouver un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales correspondant avec le type de couverture.

Conseil :
Pour les maçonneries anciennes il est important de maintenir la capacité des matériaux de structure à «respiren» c'est-à-dire d'assurer les échanges hygrothermiques. Les solutions conduisant à étancher les structures seront proscrites.

3 - LES BATIMENTS NOUVEAUX ET LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

Les règles et recommandations suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des bâtiments nouveaux et des extensions dans le tissu existant.

Ces principes portent sur des bâtiments communs, devant s'insérer dans le tissu courant de la ville, et des bâtiments à caractère monumental, constituant des signaux dans l'ensemble urbain.

3-1 - LES BATIMENTS NOUVEAUX

3-1.1 - LES BATIMENTS NOUVEAUX COMMUNS

3-1.1.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les bâtiments nouveaux correspondant à des programmes de logements, de commerces ou d'activités doivent s'inscrire dans la continuité de la ville, en reprenant les canons de composition de cette dernière, tout en témoignant de leur époque de construction.

Selon ce principe, deux types de traitement sont envisageables :

. des bâtiments s'inscrivant dans une logique mimétique, faisant référence à la typologie architecturale des bâtiments de Vitré, et reprenant leur composition, leur volumétrie et leur modénature

. des bâtiments d'esprit plus contemporain, s'inscrivant toutefois en continuité de l'ensemble urbain.

CAS PARTICULIER : REMPLACEMENT D'UN BATIMENT S'INSCRIVANT DANS UN ALIGNEMENT HOMOGENE REPERE SUR LE PLAN

La construction nouvelle reprendra le gabarit, les grandes lignes de composition et l'aspect des matériaux des façades et couverture de l'alignement considéré, tout en pouvant revêtir un caractère actuel.

3-1.1.2 - VOLUME DES BATIMENTS NOUVEAUX

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support du bâtiment. Elle doit rester simple, en harmonie de proportions avec celles des bâtiments qui l'environnent.

3-1.2 - LES BATIMENTS NOUVEAUX A CARACTERE MONUMENTAL

Ces bâtiments pourront s'affranchir des critères d'intégration propres aux bâtiments communs décrits ci-dessus, ainsi que des règles concernant l'organisation générale et le parement de la façade (chapitre 3-3.2.1 suivant).

Les projets seront appréciés au cas par cas.

3-2 - L'EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS

3-2.1 - PRINCIPES GENERAUX

EXTENSION DES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL

L'extension est autorisée dans les conditions définies dans les chapitres ci-dessous.

EXTENSION DES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

L'extension n'est envisageable que sur les façades arrière ou éventuellement latérales et dans la mesure où elle ne dénature pas la volumétrie originelle.
L'extension devra prendre en compte les caractères propres du bâtiment, en se basant sur les prescriptions données ci-dessous.

3-2.2 - IMPLANTATION ET VOLUME DES EXTENSIONS

Par son échelle, sa composition et sa volumétrie, l'extension fera référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.
Le volume de l'extension sera en harmonie de proportions avec ceux du bâtiment. Elle devra s'intégrer dans l'environnement paysager proche ou lointain.
La couverture terrasse ou à faible pente est admise pour assurer des transitions entre différents volumes, si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou encore dans le cas d'une extension d'écriture contemporaine.

3-2. 3 - LES VERANDAS OU JARDINS D'HIVER

Les vérandas ou jardins d'hiver sont envisageables dans la mesure ou elles ne dénaturent pas le bâtiment, et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain.
Ils seront réalisés en verre clair et en profilés de bois peint ou de métal de section fine, traités dans des teintes très foncées.
On s'attachera à ne pas nuire à l'équilibre de la façade, à respecter les caractéristiques du bâtiment ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau…)

3-3 - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX COMMUNS ET DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

3-3.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les bâtiments nouveaux doivent prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre.

3-3.2 - LE TRAITEMENT DES FACADES

3-3.2.1 - L'ORGANISATION GENERALE ET LE PAREMENT

La façade présentera une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature, lui conférant une échelle et une qualité architecturale.
La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des bâtiments traditionnels ; et pour les extensions, du bâtiment qu'elles accompagnement.
Il convient en particulier d'affirmer une dominante verticale dans le rythme de la façade, et de suggérer horizontalement des niveaux en relation avec ceux des façades voisines (niveaux des soubassements, des allèges et linteaux des baies, bandeaux filants, corniche…)
En façade sont admis les matériaux traditionnels : pierre, brique, bois, et des remplissages entre des éléments structurels constitués des mêmes matériaux ou encore d'enduit, de bois ou d'ardoise employés en essentage… On pourra également utiliser en accompagnement du métal, du verre ou encore des panneaux composites modernes restant, par leurs textures et leurs teintes, en harmonie avec l'environnement.

3-3.2.2 - L'ISOLATION DES BÂTIMENTS PAR L'EXTÉRIEUR

BATIMENTS NOUVEAUX
L'isolation par l'extérieur est admise, sous réserve que l'aspect final, et en particulier la peau et le traitement des détails, soient compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Constat :
Dans les secteurs de l'AVAP on trouve, deux grands types de constructions définis par leur usage :

. Les bâtiments communs correspondant à des programmes de logements, de commerces ou d'activités, décrits dans la typologie du rapport de présentation. Ces bâtiments constituent un ensemble homogène de volumes et de matériaux, tout en étant individuellement représentatifs de leur époque de construction. Ils forment le paysage urbain de la ville historique.
Pour ces types de bâtiments, les concepteurs actuels devront s'inscrire dans une démarche d'accompagnement, et s'insérer dans un " déjà là ".

. Les bâtiments à caractère monumental se distinguent par leur fonction (bâtiments d'usage collectif ou institutionnel). Ces bâtiments donnent à lire leur caractère monumental dans leur volumétrie et leur décor, ils constituent des signaux dans la ville.
Les bâtiments futurs de ce type devront également traduire leur particularité, par une architecture s'affranchissant des canons de l'architecture des bâtiments communs.

Conseil :
La façade pourra être animée et structurée par des éléments constituant des saillies tels que : corniches, bandeaux, appuis, encadrements de baies, soubassement... traités dans l'esprit et les proportions de ceux des bâtiments traditionnels, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

L'isolation par l'extérieur devra répondre aux exigences suivantes :
. Le procédé d'isolation et sa mise en œuvre doivent permettre d'assurer la salubrité et la pérennité des structures.
. Les raccordements en sous toiture et aux éventuels bâtiments voisins (alignement existant), les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tous détails éventuels de la façade doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne.
. Le bas de couverture doit être réalisé, de façon à créer un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales correspondant avec le type de couverture.

3-3.2.3 - LES PERCEMENTS ET LES MENUISERIES

Les portes d'entrées seront réalisées en bois ou en serrurerie, pleines ou partiellement vitrées et de teintes sombres.
Les entrées de garages, particuliers ou communs, seront occultées au niveau de la façade sur rue par une porte, comme définie ci-dessous.
Les portes de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée seront posées à mi-tableau. Elles seront plus larges que hautes, éventuellement carrées et de teintes sombres. Elles pourront comporter en imposte ou en partie haute de la porte, des oculi carrés ou rectangulaires.
Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible et les rails de guidage totalement encastrés. Ils seront obligatoirement de teinte sombre.
Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités en harmonie avec les teintes générales de la façade maçonnée et toujours plus foncées que cette dernière, afin de garder la lisbilité des percements de la façade maçonnée. Le blanc pur est interdit.

3-3.3 - LE TRAITEMENT DES COUVERTURES

3-3.3.1 - FORME ET MATERIAUX

La couverture doit être traitée en accord avec celles des bâtiments existants ou pour les extensions, du bâtiment qu'elle accompagne, dans les proportions les volumes et les pentes.
Les volumes seront simples, les décrochements non justifiés par des dispositions parcellaires particulières seront proscrits.
La couverture n'abritera qu'un seul niveau de combles.
Des interprétations contemporaines de ces constantes sont envisageables.
Les matériaux de couverture admis sont la tuile plate de pays petit format, l'ardoise naturelle, les matériaux métalliques : le cuivre, le plomb, le zinc, éventuellement quartz ou prépatiné, ainsi que les multicouches pour les éléments couverts en toitures terrasses. Ces dernières devront faire l'objet d'un traitement de surface les rendant discrètes dans le paysage : gravillons, végétalisation, teinte sombre….

3-3.3.2 - LES CHASSIS DE TOITS ET VERRIERES EN COUVERTURES

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés en hauteur, dans les deux tiers inférieurs du pan de toiture, ils seront donc alignés dans l'axe des baies ou des trumeaux et alignés et à fleur du matériau de couverture. Aucun enroulement ou capotage de dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur et saillra du rampant du toit.

Leurs dimensions seront au maximum de 0,80 x 1,00 mètre, pour les pans de couverture visibles de

Conseil :
Dans la mesure des possibilités techniques, les châssis de désenfumage seront recouvert du matériau de couverture naturel ou de substitution ou traité avec un système de vantelles laquées dans le ton de la couverture.

l'espace public. Les châssis à projection ne peuvent être accolés entre eux.
Une dimension plus important est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie.
Les verrières en couverture sont admises, dans la mesure ou elles s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain, et sous réserve d'être réalisées en verre clair ou polycarbonate et profilés de métal de section fine, d'être posées au nu extérieur de la couverture et traitées dans des teintes très foncées.

3-3.4 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à ne pas altérer de façon irrémédiable le bâtiment.

3-3.4.1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

3-3.4.2 - LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

Les boites aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la clôture.
Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

3-3.4.3 - CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION ET MACHINERIES D'ASCENSEURS

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture, à l'exception :

. en couverture de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture.
. en façade, de grilles de ventilation encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Les superstructures, gaines techniques, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers en couverture, seront, dans la mesure du possible, intégrées dans le volume. En cas d'impossibilité technique, elles seront obligatoirement regroupées et intégrées au projet architectural. Dans le cas de toiture terrasse ou de défoncé de toiture pour recevoir des éléments techniques, ceux-ci seront masqués sous un volume formant pergola en caillbotis sur une structure métallique.

3-3.4.4 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte sur une hauteur de 2 mètres minimum.

3-3.4.5 - LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visible de l'espace public.

Pour les paraboles, le treillis est prescrit. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

3-3.4.6 - LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

- ENERGIE SOLAIRE

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) et / ou de l'eau chaude (capteurs solaires). Ils peuvent être admis dans les conditions suivantes.

L'implantation des capteurs doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment. Elle doit également tenir compte de son organisation, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Les capteurs doivent être alignés sur une même horizontale, axés avec les ouvertures des façades et posés en partie inférieure du toit. Ils peuvent toutefois couvrir des pans entiers de couverture.

Pour des raisons de voisinage avec un bâtiment de grand intérêt architectural, une implantation spécifique et un traitement le plus discret possible peut être imposé. Le voisinage s'entendant pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situé en face du bâtiment concerné.
Les capteurs doivent être entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture ou mieux être lui-même le matériau de couverture. Leur couleur doit se rapprocher de celle des matériaux de couverture de Vitré ou d'une verrière. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.
. Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible (réalisation d'un habillage si nécessaire), par rapport à l'environnement immédiat et lointain.

. Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils doivent être obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

- ENERGIES EOLIENNE ET ALTERNATIVES

Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les minis éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite ci-dessus (7.5) pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation.

3-4 - LES ABRIS DE JARDINS

Ils doivent être réalisés de façon soignée, avec sobriété et économie de matériaux. Les matériaux précaires sont interdits.
Le bâtiment sera, chaque fois que cela sera possible, adossé à un mur où prolongera une clôture.
Le volume de couverture sera à un ou deux versants symétriques, avec des pentes variant de 35 à 55°. La pente pourra être plus faible sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Le faîtage sera obligatoirement parallèle au coté le plus long de la construction.
La couverture terrasse, ou de forme d'esprit actuel, pourra être admise si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain (petit bâtiment masqué derrière un mur de clôture par exemple) ou encore dans le cas d'une construction d'écriture contemporaine.
On privilégiera une toiture en appentis couverte à une pente ou en terrasse.
Outre les matériaux traditionnels employés pour les bâtiments principaux, on peut utiliser pour les façades du bardage bois et pour les couvertures des bardeaux de bois. Ces matériaux sont soit traités à cœur, soit laissés sans protection afin de griser aux intempéries et au soleil. L'emploi de vernis est interdit.

Les tonalités doivent être foncées, harmonisées à l'environnement végétal.

Conseil :
Dès lors que cette solution est envisageable, les capteurs solaires doivent être posés dans les jardins ou sur les dépendances, dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne nuisent pas au voisinage.

4 - LES CLÔTURES, LES PORTAILS

4-1 - LES CLOTURES EXISTANTES

Les clôtures traditionnelles seront restaurées selon les prescriptions édictées dans le chapitre « Ravalement des façades » et « menuiseries » des bâtiments traditionnels.

Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement devront être, à l'occasion de travaux, retraités afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

Constat :
Les clôtures traditionnelles délimitant les propriétés sont constituées :

. de murs hauts réalisés en moellons de grès ou de schiste jointoyés au mortier de chaux éventuellement combinés avec de la brique ou de la pierre de taille. Ce type correspond aux secteurs les plus urbains et les plus anciens de la ville historique de Vitré.

. de murs bahut surmontés de barreaudages en fer ou en bois, ces dispositions étant employées pour le bâti de la fin du XIXème ou du XXme siècle.

Les portails ou tronçons de clôtures peuvent être encadrés de piles de pierre de taille ou de brique.

4-2 - LES CLOTURES NOUVELLES

Les clôtures nouvelles reprendront l'un des modèles traditionnels existants, dans leur mise en œuvre, leurs matériaux et le traitement des éléments de finition : couronnement, grille métal ou bois éventuelle, piles de portails, encadrement de portes piétonnes…

Les parties maçonnées pourront recevoir un enduit traditionnel sur la totalité de leurs surfaces planes, en veillant à leur coloration et à leur finition.

S'il existe des clôtures traditionnelles en continuité de la nouvelle, cette dernière s'inscrira entre les hauteurs des clôtures existantes, et sera traitée en relation avec celles-ci.

Les clôtures ajourées pourront être doublées d'une haie vive d'essences locales relativement perméables au regard.

CAS PARTICULIER DES LOTISSEMENTS :

Dans le cas où il existe un modèle de clôture dans le lotissement, celui-ci sera reproduit pour des clôtures nouvelles.

CAS PARTICULIER : EN RIVE DE LA VOIE FERREE

Le long des limites séparatives bordant la voie ferrée, les clôtures pourront être conçues différemment dès lors qu'elles sont réalisées dans l'objectif d'un isolement acoustique. Afin de permettre leur intégration dans le paysage, elles devront être habillées de plantes grimpantes. Si l'emprise le permet, des plantations arbustives pourront venir s'adosser à la clôture.

4-3 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES

Les portails et portes piétonnes traditionnels en bois ou métal existants seront restaurés et entretenus.

Les portails ou portes piétonnes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou métal ou seront constitués de planches larges jointives ou encore d'une grille à barreaudage vertical simple, avec ou sans soubassement plein.

Les portails seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée (prendre en référence des tons existants localement).

Constat :
Les portails et portes piétonnes traditionnels sont réalisés soit fer, soit en bois : portails métalliques, constitués de barreaudages simples, reprenant le modèles des grilles de clôture, avec ou sans partie basse pleine ; planches jointives ou panneaux à cadres pour le bois

CAS PARTICULIER DES LOTISSEMENTS

Dans le cas où il existe un modèle de portail dans le lotissement, celui-ci sera reproduit pour des ouvertures nouvelles.

5 - LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES ENSEIGNES

5-1 - LES DEVANTURES COMMERCIALES

5-1.1 - LES PRINCIPES GENERAUX

Les projets devront tendre à rendre lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant visuellement sa stabilité. Dans ce but, si une même activité s'exerce sur plusieurs bâtiments contigus, on traitera une devanture pour chacun d'eux.

Les projets devront tenir compte de la qualité du traitement architectural initial des rez-de-chaussée des bâtiments anciens. Afin de satisfaire à cette exigence, une simplicité de traitements et de matériaux sera recherchée. Les teintes seront choisies en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes.

Lors d'une demande d'autorisation de travaux, l'ensemble de la façade du bâtiment devra être dessiné, et présenté en photo avec son environnement. Le projet devra faire apparaître clairement les enseignes, les stores et dispositifs de fermeture envisagés.

LES DECOUVERTES FORTUITES

A l'occasion d'un projet ou lors de travaux, toute découverte fortuite de dispositions anciennes d'intérêt patrimonial sous des coffrages rapportés doit être signalée à l'architecte de bâtiments de France. Le parti d'aménagement de la devanture devra intégrer ces données nouvelles.

Constat :
Les grandes lignes de la composition d'une devanture sont complètement dépendantes de la façade support dans laquelle elle doit s'insérer. La qualité de sa mise en œuvre dépend également des composants architecturaux: les matériaux, les enseignes, l'éclairage, les dispositifs d'occultation ou de fermeture

5-1.2 - LE TYPE DE DEVANTURE

5-1.1.1 - LA DEVANTURE EN FEUILLURE

Ce type de disposition est à mettre en oeuvre :

. si le rez-de-chaussée comporte des percements traditionnels homogènes, en relation avec ceux de la façade du bâtiment concerné

. si le rez-de-chaussée a été altéré par un traitement sans relation avec la façade du bâtiment concerné.

La devanture sera créée dans l'emprise des percements existants à rez-de-chaussée (portes, fenêtres ou portes de garages). En dehors de l'aménagement de ces percements, la façade sera conservée dans son intégralité.
Sous réserve d'une étude spécifique, l'abaissement d'allèges de fenêtres existantes (croquis 2) ou leur regroupement (croquis 3) pourra être admis, pour créer une porte ou une vitrine.

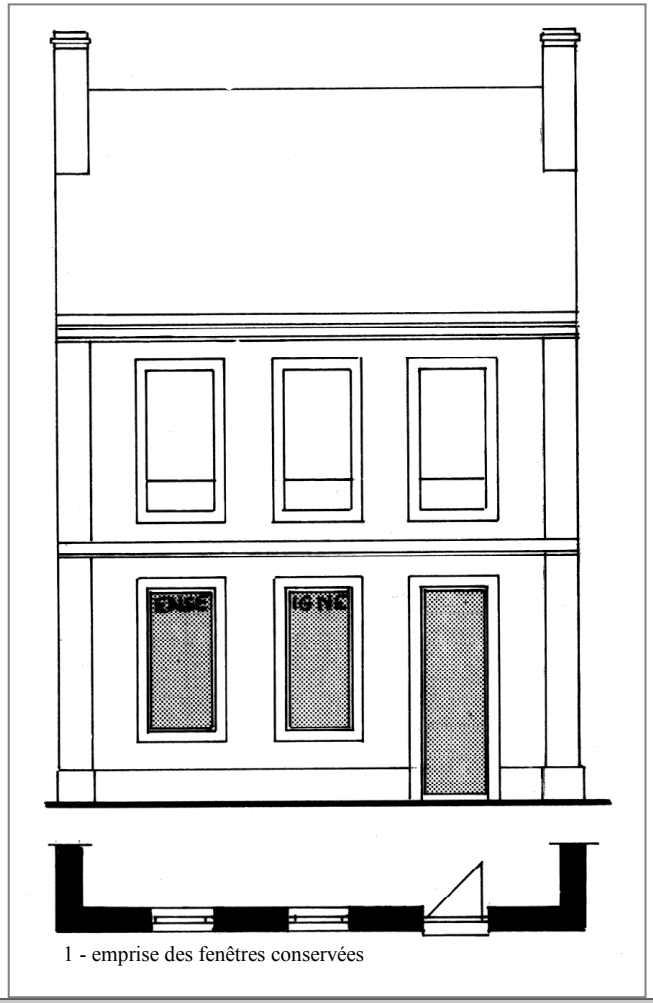
Constat :
Une devanture dite "en feuillure" laisse apparaître la façade du bâtiment, dans la continuité des étages, et comporte des percements dont les vitrages sont inscrits dans l'épaisseur de la maçonnerie

Devantures en feuillure, dans l'emprise des baies existantes

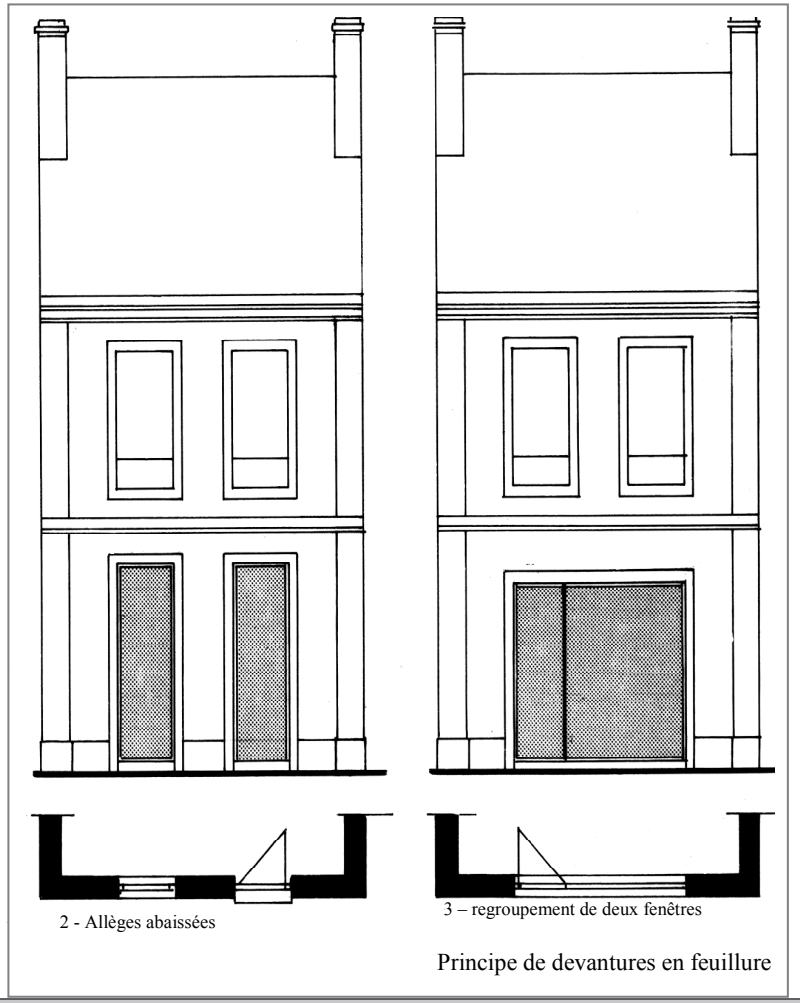
Un seuil filant sur la largeur du percement sera créé. Il sera réalisé en pierre (granit, comblanchien, marbre, calcaire dur…).

La devanture consistera en la pose de cadres de teinte sombre et éventuellement de parties pleines de bois ou de métal, accompagnés de vitrages, implantés dans l'encadrement des baies, sensiblement au même nu (retrait par rapport à la façade) que les fenêtres des étages.

La maçonnerie apparente sera traitée en continuité avec celles des étages. Un petit bandeau filant pourra éventuellement arrêter le traitement du rez-de-chaussée, qui est généralement réalisé indépendamment du ravalement de l'ensemble de la façade.



1 - emprise des fenêtres conservées



2 - Allèges abaissées

3 – regroupement de deux fenêtres

Principe de devantures en feuillure

5-1.1.2 - LA DEVANTURE EN APPLIQUE

La devanture en applique sera envisageable dans les cas suivants :

. si le rez-de-chaussée du bâtiment possède déjà ce type de devanture, et que ce principe est en accord avec la façade de l'immeuble

. si le gros œuvre n'a pas été réalisé à l'origine pour être vu.

La nouvelle devanture sera posée en saillie par rapport à la façade du bâtiment. Elle sera constituée d'un ensemble menuisé avec des parties pleines verticales et horizontales, traitées dans une seule teinte ou une harmonie de teintes.

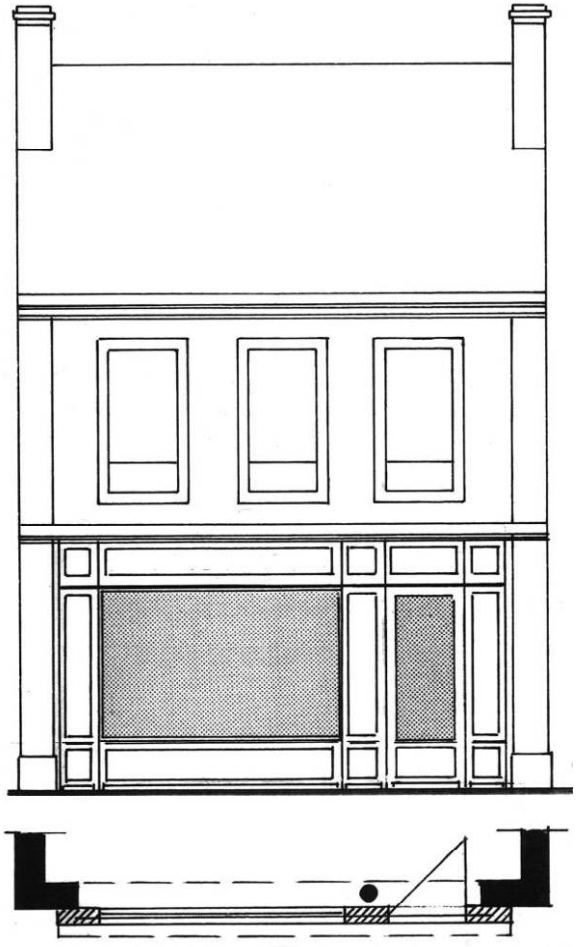
La saillie par rapport au nu de l'immeuble (sa façade) sera de 15 cm maximum. En partie haute, elle pourra être un peu plus importante si le bandeau est couronné par une corniche.

La devanture sera implantée en retrait des mitoyennetés afin de permettre le passage d'une descente d'eaux pluviales, à moins que celle-ci ne soit intégrée dans le coffrage de la devanture et accessible.

S'il existe des chaînes mitoyennes ou d'angles, la devanture les laissera entièrement visibles.

Constat :
Une devanture dite "en applique" est rapportée en avancée de la façade du bâtiment, et consiste en un habillage, comportant généralement un encadrement et des parties vitrées.

Devantures en applique



Principe de devanture en applique

5-1.2 - LES DISPOSITIFS DE FERMETURES

Dans le cas ou un dispositif de fermeture est indispensable, on emploiera une grille ou un rideau à mailles ajouré ou plein micro-perforé, posé à l'intérieur de la devanture. Il sera de préférence posé à l'arrière du plateau de présentation. Dans tous les cas, ce dispositif sera peint.

Le coffre sera obligatoirement posé en intérieur, non visible de l'espace public.

Conseil :
L'utilisation de vitrages feuilletés est préconisée, afin d'éviter les grilles et rideaux métalliques difficiles à intégrer à une devanture.
Les rideaux de fermeture seront de préférence réalisés en métal micro perforé

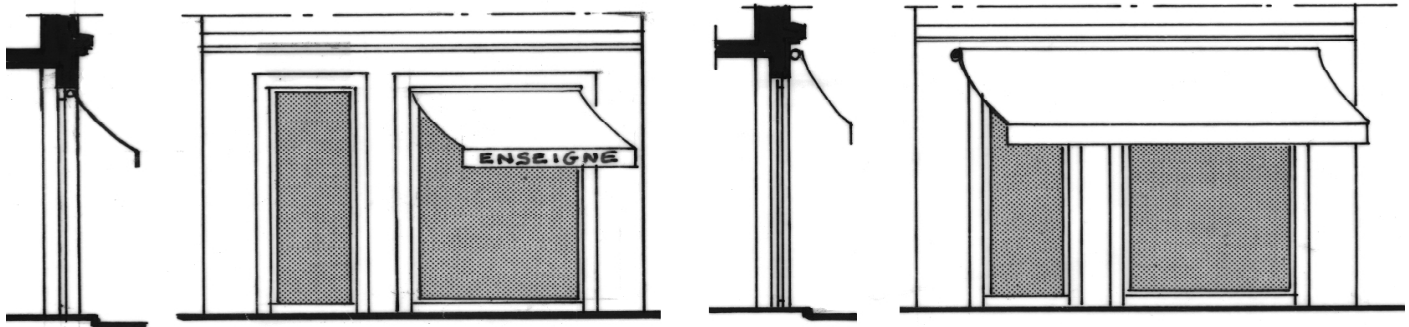
5-1.3 - LES STORES BANNES

Les stores seront droits, mobiles, sans joues, à lambrequins droits (retombée verticale), de préférence à bras fixés sur les parties verticales et sans coffre.
Sont en particulier interdits les stores corbeille et la pose de stores commerciaux sur les baies des étages.
Les mécanismes des stores seront les plus discrets possibles, et la pose adaptée au type de devanture (en applique ou en feuillure).

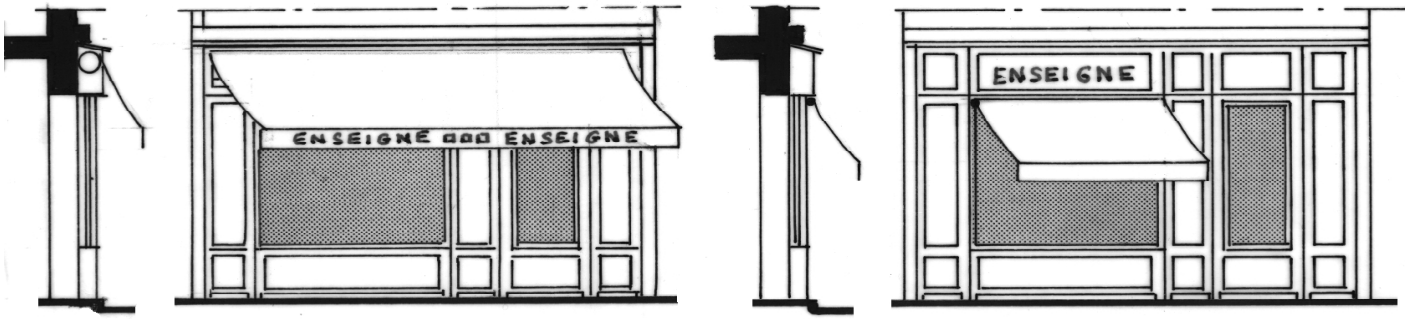
Les stores seront réalisés en toile de teintes unies en deux tons maximum, et harmonisées avec celles de l'architecture et de l'environnement. L'emploi de toiles plastique brillantes est interdit.

5-2 - LES ENSEIGNES ET PRÉ ENSEIGNES

La ville de Vitré, conformément à la loi du 29 décembre 1979, a rédigé un cahier de prescriptions et de recommandations garantissant la liberté d'expression et la protection du cadre de vie.



Stores sur devantures en feuillure



Stores sur devantures en applique

SECTEUR 3

LES ESPACES PAYSAGERS DE LA VALLEE DE LA VILAINE ET DES COTEAUX NORD ET SUD

A - LES REGLES PAYSAGERES

B - LES REGLES URBAINES ET ARCHITECTURALES

SECTEUR 3

LES ESPACES PAYSAGERS DE LA VALLEE DE LA VILAINE ET DES COTEAUX NORD ET SUD

A - LES REGLES PAYSAGERES

Le Secteur 3 est un secteur paysagers dans lequel SEULES LES EXTENSIONS LIMITÉES POURRONT ÊTRE AUTORISÉES.

Les règles paysagères du secteur 3 portent sur les entités suivantes repérées sur le plan de zonage:

- ***Entité 3A: Secteur paysagers déjà lotis ou dont le lotissement est envisagé.***
- ***Entité 3B: Secteur paysagers intégrant des activités ou des équipements.***

Ces règles ont pour but d'assurer la préservation d'un environnement paysager qualitatif, tout en permettant des évolutions et des aménagements.

L'entretien et les aménagements nouveaux des parcs, jardins et coeurs d'ilots respecterons la charte (mise en place en 2003) ***sur :***
" LA GESTION DIFÉRENCIÉE DES ESPACES VERTS" réalisé par le service Espaces Verts de la ville de Vitré.

1 - LE TRAITEMENT DES VOIES ET AIRES DE STATIONNEMENT

2 - LE TRAITEMENT VEGETAL DES ESPACES LIBRES A DOMINANTE BATIE

3 - L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

4 - LE TRAITEMENT DES ESPACES A DOMINANTE PAYSAGERE

1 - LE TRAITEMENT DES VOIES ET AIRES DE STATIONNEMENT

Toute intervention sur l'espace public est soumise à autorisation.

Pour les tracés nouveaux, on s'attachera à modifier le moins possible la topographie du site, afin que l'ouvrage disparaisse au maximum. On traitera avec un soin particulier les éventuels talus et soutènements, afin qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage.

Afin de s'intégrer au mieux dans le site, les voies nouvelles auront une échelle en relation avec les espaces desservis (éviter les surdimensionnement). Elles se raccorderont à la trame viaire existante ou entre elles. Les voies en cul de sac sont à éviter.

En cas d'aménagement de l'assiette des voies anciennes, on conservera les éventuels éléments d'intérêt les accompagnant : accotements, talus, haies, arbres d'alignement… S'il est nécessaire d'élargir la voie, ces éléments seront préservés sur l'un des deux cotés ou en terre-plein central.

Les voies existantes ou futures ainsi que les aires de stationnement et de stockage seront traitées dans des matériaux sobres et simples : revêtement bitumeux ou béton, terre battue ou stabilisé en fonction du type de trafic qu'elles supportent.
Ces matériaux de base pourront être accompagnés par des pavés, dalles, bordures et caniveaux en pierre ou béton de qualité.
On évitera les bordures de trottoir béton de type routier. Les accotements pourront être gravillonnés, sablés ou enherbés.

Tous les éléments d'accompagnement de la voirie devront être particulièrement étudiés, afin de s'insérer de façon discrète dans l'espace.

Mobilier, éclairage et signalétique :

Les éléments en élévation : signalétique urbaine, éclairage, mobilier… seront étudiés de façon à s'insérer dans l'environnement, et à participer à la structuration visuelle de l'espace. La signalétique et le mobilier urbain seront réduits au strict minimum et n'occulteront pas les vues sur les édifices et les paysages de qualité.

Dans ces lieux à caractère paysager, la simplicité et la sobriété seront privilégiés. Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou dans des lignes s'harmonisant entre elles.

Les garde-corps des ponts et ouvrages en élévation seront, autant que faire ce peut, uniformisés. Le traitement sera simple et discret. Les glissières en métal sont interdites.

Conseil :
Lors des travaux de réfection des voies publiques, les réseaux d'électricité, de téléphone ou de câble seront, dans la mesure du possible dissimulés

2 - LE TRAITEMENT VEGETAL DES ESPACES LIBRES A DOMINANTE BATIE

Les plantations seront réalisées avec des arbres et arbustes d'essences locales.

2.1 - L'ENTRETIEN DES PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres isolés, les alignements et les massifs d'arbres, les haies et bosquets existants participant à la qualité et l'équilibre du paysage devront être maintenus ou remplacés par des sujets d'essences locales. Leur impact dans le site sera particulièrement étudié, en cas de modification.

Constat :
Les bâtiments des secteurs 3A et 3B présentent souvent des caractères architecturaux sans relation avec le bâti traditionnel et l'environnement végétal. Afin de redonner une cohérence à certains secteurs, un accompagnement végétal peut constituer un palliatif, en recadrant ou canalisant des vues ou en masquant des éléments disgracieux

2.2 - LES AMENAGEMENTS FUTURS

La végétation doit faire partie intégrante du projet. C'est un élément de structuration de l'espace, qu'il convient de maîtriser. Les essences, leur développement et leur aspect futur seront définis précisément et présenté lors du dépôt de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Des alignements d'arbres de haute tige le long des voies de desserte pourront renforcer et compléter les existants. Leur impact dans le site sera particulièrement étudié.

Les espaces publics et privatifs seront largement végétalisés, y compris les espaces de stationnement qui comporteront des arbres de haute tige, accompagnés de zones engazonnées. L'emploi de gazon armé, de systèmes "dalles gazon" est préconisé.

Il pourra être exigé des plantations d'arbres, de haies, de bosquet ou leur maintien s'ils existent à des endroits définis précisément, en particulier pour atténuer l'impact visuel des bâtiments de vastes dimensions ou discordants dans le paysage et particulièrement pour les entités paysagères 3B.

2.3 - LE TRAITEMENT DE L'ESPACE PRIVATIF ENTRE LA VOIE PUBLIQUE ET LA FACADE

Cet espace libre sera à dominante végétale forte.
On tentera d'harmoniser les compositions végétales et les types de traitements de sols et de clôtures d'une parcelle à l'autre, afin de créer une continuité visuelle le long de la rue.

Constat :
Dans les secteurs diffus, lorsque les bâtiments sont édifiés en retrait, un espace libre de quelques mètres précède la façade.
Les clôtures étant généralement basses ou ajourées, cet espace est très perceptible, et fait partie intégrante du vide urbain. Son traitement est donc particulièrement important

2.4 - TRAITEMENT D'ESPACES DE TRANSITION

La juxtaposition d'espaces à vocations et occupations très diverses, comme des zones d'activités et des zones paysagères, existantes ou futures, doit être gérée de façon à assurer des transitions entre ces différents espaces.
Dans ce but, des aménagements paysagers de type écrans végétaux, clôtures plus ou moins opaques, etc … sont à réaliser.
L'implantation et le traitement des bâtiments ou des aires de stationnement ou de stockage doit tenir compte des occupations voisines.

3 - L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES OU DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

3.1 - L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DANS L'ENVIRONNEMENT DES ENTITÉS PAYSAGERES 3A ET DU SECTEUR DE PORJET P2.

GESTION DES MARGES DE RECUL PAR RAPPORT AUX MITOYENNETÉS ET AUX VOIES :

Des marges de recul en mitoyennetés latérales et de fond de parcelles seront réservées, dans le but de maintenir ou de créer des boisements. L'importance de ces marges est à déterminer en fonction de la taille de la parcelle, de l'implantation des constructions existantes et de l'occupation des parcelles voisines.
Dans ces marges pourront être implantées des constructions à rez-de-chaussée, si cette solution va dans le sens d'un aménagement cohérent, privilégiant le patrimoine arboré existant, ou à créer (talus complantés).

Une marge de recul par rapport à l'alignement des voies sera imposée afin de maintenir une frange paysagère, dont l'importance sera fonction de la taille de la maille parcellaire, et du recul des constructions existantes.

L'implantation de petites constructions en mitoyenneté latérale, dans cette marge de recul pourra, au cas par cas, être admise, en particulier si une construction de ce type existe sur la parcelle voisine, ou si cette solution va dans le sens d'un aménagement cohérent, privilégiant le patrimoine arboré et bâti.

Constat :
Dans ce secteur très sensible, il convient de préserver les réciprocités de vues engendrées par la configuration du site et d'assurer une lecture homogène de la vallée.
D'autre part, l'équilibre écologique des milieux humides doit être maintenu, voire renforcé ou reconstitué.
En ce qui concerne l'espaces naturel linéaire constitué par la rivière, sa continuité visuelle doit être renforcée, par un aménagement paysager assurant sa lecture.

3.2 - MAITRISE DU TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE L'ESPACE PRIVATIF ET PUBLIC, CLOTURE ET PORTAIL

. Le traitement de l'opacité des limites: ouvertures comblées par des matériaux occultants ou par des végétaux persistants et denses sont interdits

. Les essences végétales locales et les matériaux de la clôture traditionnels seront privilégiés.

. L'homogénéité le long d'une séquence de rue doit être maintenue

. Le mainteint de la cohérence des clôtures le long d'une séquence de rue doit être respecté même en cas de subdivision de propriété ou de réaménagement de la propriété.

. la création d'accès nouveaux, en particulier en cas de divisions de parcelles doivent être limités en nombre et gérés par séquences homogènes.

Conseil :
Eviter un cloisonnement trop marqué et trop hermétique des espaces. Privilégier les formes offrant une certaine ouverture ou transparence : muret bas, grille à claire-voie, haie basse ou haie d'arbustes plus aérée en doublage de la clôture.

Le foisonnement et l'exubérance des végétaux devront être contenus. Les lignes, à maturité, devront rester claires, les perspectives ouvertes et la composition lisible.

Le long des axes plantés, plus qu'ailleurs, la recherche de perméabilité sera privilégiée.

Etudier la possibilité de création de fenêtres ouvertes au regard le long des clôtures en prenant en compte les espaces d'intimité à préserver au sein de la parcelle.

3.3- LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

3.3.1 - ENERGIE SOLAIRE

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) et / ou de l'eau chaude.

-JARDINS COMPOSÉS ET CŒURS D'ÎLOTS VEGETALISES
L'implantation de tels dispositifs est interdite dans les jardins composés et les cœurs d'îlots végétalisés s'ils sont visibles soit depuis le bâtiment principal de grand intérêt ou d'intérêt, soit depuis des constructions voisines. Le demandeur devra fournir un plan et des photographies de son jardin ou parc ainsi que ses abords.

- AUTRES ESPACES LIBRES
La pose au sol de ces dispositifs est envisageable dans les autres espaces libres, dans la mesure où :
- ils ne sont pas visibles des l'espace public
- leur implantation est étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain et ne portent pas atteinte à des bâtiments de grand intérêt ou d'intérêt architectural situés à proximité.

3.3.2 - ENERGIES EOLIENNE ET ALTERNATIVES
Afin de préserver l'environnement urbain et paysager patrimonial, les minis éoliennes posées dans les espaces libres sont interdites.
Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère.

4 - LE TRAITEMENT DES ESPACES A DOMINANTE PAYSAGERE

4-1 - LE TERRAIN
Dans les espaces paysagers de la vallée, sont interdits :

. les opérations de remblaiement des terrains humides

. le creusement de mares, sauf en cas d'aménagement paysager spécifique.

La continuité du "tapis vert" des espaces libres de la vallée doit être affirmée. On s'attachera en particulier à atténuer les dénivelés en les traitant de façon le plus uniforme possible.

Il pourra être prévu des fossés, ayant la fonction de drainage.

4-2 - LA TRAME VIAIRE
Des chemins de promenade pour piétons et deux roues doivent être créés ou retraités, en particulier le long des berges de la rivière.

Les sols seront traités en fonction des types d'utilisation : piétons, deux roues, rollers… de façon très simple : terre battue ou revêtement stabilisé, bitumes colorés, dans des tons s'harmonisant avec l'environnement, béton désactivé…

On s'attachera à traiter de façon qualitative les clôtures et les équipements légers d'accompagnement : signalétique, éclairage, ainsi que la végétalisation.

4-3 - L'ENTRETIEN ET LA RESTAURATION DES BERGES ET DES OUVRAGES HYDRAULIQUES
Les berges naturelles de la rivière seront maintenues. Si des ouvrages de stabilisation sont nécessaires, ils devront être les plus discrets possible dans le paysage, les émergences étant masquées par de la végétation ou par un talutage planté. L'emploi de gabions est préconisé.
On aura recours au fascinage, chaque fois que cela sera possible.

Les aménagements hydrauliques anciens, biefs, retenues, chutes endiguements… liés aux moulins ou usines, seront maintenus et restaurés, dans le respect de leurs dispositions et de leurs matériaux d'origine, à partir de relevés précis ou de documents existants.

4.4 - LA VEGETALISATION

Les arbres isolés, les haies, les massifs d'arbres et bosquets ainsi que les prairies humides caractéristiques du paysage de la vallée de la Vilaine devront être maintenus, remplacés ou reconstitués.

Une frange végétalisée et paysagée de 4 mètres sera maintenue ou créée le long des berges.

Des plantations nouvelles devront assurer une lecture du cheminement de la rivière. On privilégiera une végétalisation spécifique, d'essences aimant l'eau, implantées sous forme de bosquets libres, en ménageant des trouées visuelles.

Des écrans végétaux seront implantés de façon à assurer la lecture de la vallée. Ils sont destinés en particulier, à masquer les zones urbanisées peu homogènes.

Les espaces boisés doivent être maintenus et entretenus. Il est recommandé :

. de développer la futaie irrégulière de feuillus,

. de réduire l'impact des coupes de régénération,

. de rendre progressives les modifications du paysage, quelles que soient les modalités d'intervention : coupes sélectives arbre par arbre, coupes successives par placeaux ou parties de parcelles,

. d'assurer une bonne intégration des lisières afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme des écrans artificiels en privilégiant le feuillu, et en faisant varier leur densité et surtout leur profondeur.

Les allées forestières et chemins doivent faire l'objet d'un traitement simple : encailloutage et stabilisation du sol, fossés latéraux, accotements laissés naturels.

Les routes de desserte locale peuvent être traitées en enrobé ou en béton, les accotements laissés naturels.

4.5 - LES AMENAGEMENTS A VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

Les équipements devant permettre l'usage touristique des lieux : petits bâtiments, signalisation, table d'orientation, aménagements liés à l'utilisation de la rivière seront simples et sobres, en relation avec le caractère "naturel".
Dès que cela sera possible, on réutilisera les éventuels bâtiments anciens présents sur le site (moulins ou usines par exemple).

Les règles architecturales et urbaines ont pour but s'assurer une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement et de maintenir les perceptions et la qualité paysagère du site. Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs, au regard de leur impact visuel part rapport à l'environnement.
Cinq chapitres déclinent respectivement :

1 - L' ASPECT EXTERIEUR DES BÂTIMENTS TRADITIONNELS

2 - L' ASPECT EXTERIEUR DES BÂTIMENTS COURANTS

3 - L'INSERTION DANS LE SITE DES BÂTIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BÂTIMENTS EXISTANTS

4 - L'ASPECT EXTERIEUR DES BÂTIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BÂTIMENTS EXISTANTS

5 - LES CLOTURES, LES PORTAILS ET MURS DE SOUTENEMENT

6 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES

1 - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS TRADITIONNELS

Pour les bâtiments de grand intérêt et d'intérêt architectural, le règlement des secteurs 1 et 2 est applicable .

2 - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS COURANTS

Le règlement des secteurs 1 et 2, est applicable.

3 - L'INSERTION DANS LE SITE DES BÂTIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BÂTIMENTS EXISTANTS

Les interventions doivent s'effectuer de façon à ne pas nuire à la perception de la vallée paysagère et des coteaux et à la réciprocité des vues entre la vallée de la Vilaine et le centre urbain de Vitré.

L'AVAP doit fixer un cadre précis, tout en favorisant les interventions contemporaines. On respectera les données suivantes.

3-1 - IMPLANTATION ET EMPRISE DU BATI

Les bâtiments nouveaux et les extensions des bâtiments nouveaux seront implantés de façon à être les plus discrets possible dans le paysage. On s'attachera en particulier :

. A respecter les vues lointaines, en particulier les vues plongeantes à partir des coteaux et les perceptions vers ces derniers et vers la ville

. A inscrire les bâtiments correctement dans le site, en tenant compte des ambiances paysagères. On s'attachera à implanter les bâtiments en relation avec des éléments physiques ou des bâtiments existants

. A maintenir, entretenir voire renforcer les éléments structurants du paysage de lointain ou de proximité, protégeant ainsi les vues et les ambiances : bosquets, haies, alignements d'arbres…

Dans le cas ou des mouvements de terrains sont indispensables pour l'implantation d'une construction et /ou l'aménagement de ses abords, il s seront réalisés de façon à les rendre les plus discrets possibles :

. Systèmes de décaissement/remblaiement environ pour moitié afin de minimiser l'impact des talus et végétalisation de ces derniers avec des essences locales

. Traitement du sol dans des matières et des tonalités s'intégrant à l'environnement et au paysage.

3-2 - VOLUME DE COUVERTURE ET HAUTEUR

Les volumes seront simples : couvertures à un ou plusieurs versants dont la pente sera fonction du matériau employé.

Les toitures terrasses (de préférence végétalisées) pourront être autorisées en particulier sur les bâtiments à rez-de-chaussée, si cette solution assure une meilleure insertion dans le site ou pour les bâtiments à caractère industriel ou commercial.

Le vélum doit rester bas, afin de ne pas nuire aux réciprocités de vues d'un coteau à l'autre et vers la ville.

La création de volumes émergeant par rapport à l'ensemble ne sera admise qu'en raison d'impératifs techniques.

4 - L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

4-1 - PRINCIPES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS NOUVEAUX ET DES EXTENSIONS

4-1.1 - REFERENCE TYPOLOGIQUE A L'ARCHITECTURE

Par leur échelle, leur composition, sa volumétrie, leur traitement de façade et leur modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), les bâtiments nouveaux ou les extensions feront référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse ou qu'elles accompagnent, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Les volumes doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

4-1.2 - MATERIAUX ET ASPECT DES FAÇADES ET DES COUVERTURES

Les matériaux employés doivent constituer un ensemble homogène, s'intégrant le plus discrètement possible dans le site.
L'aspect doit être mat, les brillances sont proscrites.

Les façades seront traitées dans des tonalités s'apparentant à celles des matériaux traditionnels (brique, schiste, enduits) ou dans des teintes soutenues s'intégrant dans le paysage : brun, rouge sombre, vert foncé… Le blanc, les surfaces brillantes et réfléchissantes sont interdites.
On harmonisera les tonalités des bâtiments entre eux, en tenant compte de ceux existants aux abords.

La vue plongeant sur ces espaces à partir des coteaux induit une perception très forte des couvertures qui devront être uniformes, de tonalité sombre, s'apparentant aux teintes des matériaux traditionnels, en harmonie avec l'existant.
Les systèmes d'éclairement ou d'aération en couverture ne sont possibles que s'ils sont regroupés et présentent une régularité dans l'implantation.

Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle ou en tuiles de terre cuite. Pour les secteurs de projets et les sous secteurs les toitures plates ou terrasses seront végétalisées ou traitées en matériaux métaliques selon les modalités suivantes.

L'emploi de matériaux métalliques, le zinc, le cuivre, l'aluminium ou l'acier, pourra être exceptionnellement admis pour :

. les bâtiments de vastes dimensions

. ponctuellement pour de parties de couvertures à faible pente.

Cas particulier : remplacement d'un bâtiment s'inscrivant dans un lotissement ou dans un alignement homogène

La construction nouvelle reprendra le gabarit, les grandes lignes de composition et les matériaux de façades et couverture du lotissement ou de l'alignement considéré.

4-1.3 - L'ISOLATION DES BÂTIMENTS PAR L'EXTÉRIEUR

L'isolation par l'extérieur est admise, sous réserve que l'aspect final, et en particulier la peau et le traitement des détails, soient compatibles avec l'architecture du bâtiment. .

L'isolation par l'extérieur devra répondre aux exigences suivantes :
. Le procédé d'isolation et sa mise en œuvre doivent permettre d'assurer la salubrité et la pérennité des structures.
. Les raccordements en sous toiture et aux éventuels bâtiments voisins (alignement existant), les encadrements et appuis de baies, les soubassements, et tous détails éventuels de la façade doivent être traités de façon à assurer une finition satisfaisante et pérenne.
. Le bas de couverture doit être réalisé, de façon à créer un débord et un dispositif de récupération et de rejet des eaux pluviales correspondant avec le type de couverture.

4-1.3 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

Les boites aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.
Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade.
En façade, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel pré-patiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis doivent être les plus discrèts possible dans la perception générale.
Pour les paraboles, le treillis est prescrit. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

LES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

- ENERGIE SOLAIRE

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) et / ou de l'eau chaude (capteurs solaires). Ils peuvent être admis dans les conditions suivantes.

L'implantation des capteurs doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment. Elle doit également tenir compte de son organisation, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Les capteurs doivent être alignés sur une même horizontale, axés avec les ouvertures des façades et posés en partie inférieure du toit. Ils peuvent

Conseil :
Dès lors que cette solution est envisageable, les capteurs solaires doivent être posés dans les jardins ou sur les dépendances, dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne nuisent pas au voisinage.

toutefois couvrir des pans entiers de couverture.
Pour des raisons de voisinage avec un bâtiment de grand intérêt architectural, une implantation spécifique et un traitement le plus discret possible peut être imposé. Le voisinage s'entendant pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situé en face du bâtiment concerné.
Les capteurs doivent être entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture ou mieux être lui-même le matériau de couverture. Leur couleur doit se rapprocher de celle des matériaux de couverture de Vitré ou d'une verrière. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.
. Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible (réalisation d'un habillage si nécessaire), par rapport à l'environnement immédiat et lointain.

. Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils doivent être obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

- ENERGIES EOLIENNE ET ALTERNATIVES

Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les minis éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale, telle que décrite ci-dessus pour les dispositifs de climatisation ou de ventilation.

4-2 - PRINCIPES APPLICABLES A L'EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS

4-2.1 - IMPLANTATION ET VOLUME DES EXTENSIONS

De par son implantation, son volume et son traitement extérieur, l 'extension d'un bâtiment existant devra donner l'impression de faire partie de la construction.

Le volume de l'extension sera en harmonie de proportions avec ceux de la construction à laquelle elle s'adosse.

Pour un bâtiment simple, couvert à longs pans parallèles à la rue (cas le plus courant), elle sera de plan rectangulaire ou carré avec une couverture à deux versants égaux ou à une pente en appentis, selon le type d'implantation (en prolongement du bâtiment ou sous forme d'aile).
La hauteur de l'extension sera soit égale, soit inférieure à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge. La couverture terrasse est admise si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain (extension masquée derrière un mur de clôture par exemple) ou encore dans le cas d'une extension d'écriture contemporaine.

Des formes complexes de volumes sont envisageables, en adéquation avec le bâtiment existant, sous réserve d'une étude spécifique. On pourra en particulier intégrer des verrières et des parties couvertes en terrasse ou à faible pente, en particulier pour assurer des jonctions avec le bâtiment.

4-2.2 - LES VERANDAS OU JARDINS D'HIVER

Les vérandas ou jardins d'hiver nouveaux doivent être réalisés en verre et profilés de bois peint ou de métal de section fine, traités dans des teintes très foncées.
On s'attachera en particulier à ne pas nuire à l'équilibre de la façade, à respecter les caractéristiques de la construction ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau…)

4-3 - PRINCIPES APPLICABLES AUX DEPENDANCES NOUVELLES

La dépendance nouvelle sera obligatoirement implantée sur une mitoyenneté. L'implantation devra tenir compte de celle du bâtiment principal, ainsi que de celles des éventuelles dépendances sur les parcelles voisines (regroupement préconisé), en particulier pour les dépendances implantées en avant de la façade principale (jardinet ou courette).

La dépendance sera obligatoirement limitée à un rez-de-chaussée.

Le volume de couverture sera à un ou deux versants symétriques, avec des pentes variant de 40° à 60°. La pente pourra être plus faible sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

La couverture terrasse est admise si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain (petit bâtiment masqué derrière un mur de clôture par exemple) ou encore dans le cas d'une construction d'écriture contemporaine.

LES ABRIS DE JARDINS :

Ils doivent être réalisés de façon soignée, avec sobriété et économie de matériaux. Les matériaux précaires sont interdits.

On privilégiera une toiture en appentis, adossé à un mur, couverte à une pente ou en terrasse. S'il s'agit d'un mur de clôture, l'appentis sera obligatoirement positionné au-dessous du couronnement du mur.

Outre les matériaux traditionnels employés pour les bâtiments principaux, on peut utiliser pour les façades du bardage bois et pour les couvertures des bardeaux de bois. Ces matériaux sont soit traités à cœur, soit laissés sans protection afin de griser aux intempéries au soleil. L'emploi de vernis est interdit.
Les tonalités doivent être foncées, harmonisées à l'environnement végétal,

5 - LES CLOTURES, LES PORTAILS ET MURS DE SOUTENEMENT

5-1 - LES CLOTURES ET PORTAILS ET MURS DE SOUTENEMENT TRADITIONNELS

Les clôtures, portails et murs de soutènement traditionnels seront restaurés dans le respect de leurs dispositions et matériaux d'origine selon les prescriptions édictées dans le chapitre " Ravalement des façades " et " menuiseries " des bâtiments traditionnels du secteur 1.

5-2 - LES CLOTURES, PORTAILS ET MURS DE SOUTENEMENT NOUVEAUX DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

LES CLÔTURE NOUVELLES PRÉSENTERONT UNE SIMPLICITÉ DE FORME ET DE MATÉRIAUX.

On s'attachera à inscrire la clôture nouvelle en harmonie avec les clôtures existantes, afin de créer à terme, une continuité d'aspect et de traitement sur l'espace public.

On évitera l'implantation en retrait du portail par rapport à la clôture, à moins que des impératifs techniques ou de sécurité ne l'imposent (giration des véhicules impossible).

POUR LES CLÔTURES NOUVELLES, SONT ADMIS :

. la reprise de l'un des modèles traditionnels existants, dans la mise en œuvre, les matériaux et le traitement des éléments de finition : couronnement, grille métal ou bois éventuelle, piles de portails, encadrement de portes piétonnes… Les parties maçonnées pourront recevoir un enduit traditionnel sur la totalité de leurs surfaces planes, en veillant à leur coloration et à leur finition.

. une clôture végétale : haie vive composée d'essences locales pouvant être doublée soit coté parcelle privative, soit au milieu de la haie, d'un grillage vert posé sur piquets métallique ou bois de teinte foncée. La limite de propriété est dans ce cas, déterminée par l'extérieur de la haie.
Les poteaux béton ou PVC sont interdits.

. des systèmes de bois traité ou imputrescible.

Dans tous les cas, les coffrets EDF seront inclus dans la clôture. Les portes seront en bois ou en métal plein et peintes.

Les portails reprendront l'un des types traditionnels existant ou seront traités sobrement, en métal ou bois peint.

POUR LES MURS DE SOUTÈNEMENT, SONT ADMIS :

. les matériaux traditionnels (pierre, brique, enduit), dont la mise en œuvre et l'aspect final s'apparenteront aux dispositifs anciens.

. les systèmes modernes permettant la végétalisation du soutènement.

CAS PARTICULIER DES LOTISSEMENTS :

Dans le cas où il existe un modèle de clôture et/ou de portail dans le lotissement, ceux-ci seront

Constat :
Les clôtures traditionnelles délimitant les propriétés sont constituées :

. de murs hauts réalisés en moellons de grès ou de schiste jointoyés au mortier de chaux éventuellement combinés avec de la brique ou de la pierre de taille.

. de murs bahut surmontés de barreaudages en fer ou en bois, ces dispositions étant employées pour le bâti de la fin du XIXème ou du XXme siècle.

Les portails et portes piétonnes traditionnels sont réalisés soit fer, soit en bois : portails métalliques, constitués de barreaudages simples, reprenant le modèles des grilles de clôture, avec ou sans partie basse pleine ; planches jointives ou panneaux à cadres pour le bois.

reproduits pour des clôtures et portails nouveaux
Les volumes doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

Les matériaux employés doivent constituer un ensemble homogène, s'intégrant le plus discrètement possible dans le site.

L'aspect doit être mat, les brillances sont proscrites.

Les façades seront traitées dans des tonalités s'apparentant à celles des matériaux traditionnels (brique, schiste, enduits) ou dans des teintes soutenues s'intégrant dans le paysage : brun, rouge sombre, vert foncé… Le blanc, les surfaces brillantes et réfléchissantes sont interdites.

On harmonisera les tonalités des bâtiments entre eux, en tenant compte de ceux existants aux abords.

La vue plongeante sur ces espaces à partir des coteaux, induit une perception très forte des couvertures qui devront être uniformes, de tonalité sombre, s'apparentant aux teintes des matériaux traditionnels, en harmonie avec l'existant.

Les systèmes d'éclairement ou d'aération en couverture ne sont possibles que s'ils sont regroupés et présentent une régularité dans l'implantation.

6 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITES PARTICULIERES

6-1 - LES SECTEURS DE PROJETS

Quelques entités urbaines, occupées ou non, doivent dans les années à venir, faire l'objet d'évolutions importantes, dans leurs occupations et leurs usages.
Il s'agit pour le secteur 3 :

. Du secteur de projet 2 : secteur des buttes d'amour et de la maison de retraite

. Du secteur de projet 3 : Secteur du Rachapt

Afin d'accompagner ces démarches, et de permettre les évolutions envisagées, tout en s'inscrivant dans la logique de l'AVAP, les prescriptions suivantes sont applicables :

Ces entités définies sur le plan peuvent faire l'objet d'un projet de restructuration portant sur l'ensemble ou sur une partie significative des parcelles et/ou des bâtiments. Dans ce cas, on appliquera les règles et recommandations édictées ci-dessous. Dans le cas contraire, on se conformera aux règles édictées pour l'ensemble du Secteur 3.

Un plan d'aménagement portant sur l'ensemble ou sur une partie significative des parcelles, doit être défini. Il devra reprendre les caractéristiques des espaces urbains et du bâti existant, et en particulier tenir compte du bâti protégé par l'AVAP, et des entités urbaines et paysagères d'intérêt.

Tout projet futur s'inscrira dans la continuité du quartier, dans son esprit et dans son vocabulaire, tout en prenant un caractère contemporain.

Le projet d'aménagement intégrera deux notions majeures :

. La forme urbaine, la maille, le rythme du parcellaire, les gabarits et le traitement des espaces publics ou privatifs.

. La hiérarchisation des actions. Le phasage dans le temps ne doit pas engendrer des espaces ou des volumes "en attente". Chaque opération devra être homogène et indépendante.